



dr. KOCH
traumrealitäten



Wissen Sie eigentlich,
was Immobilienschätzungen
in diesem Grätzl wert sind?

Grätzl-Report 2024
18 Kutschkerviertel
Währing

Aktuell suchen wir für unser zahlungskräftiges Klientel:

Vermögende Investorin **Frau R.** sucht als privaten Wohnsitz eine Liegenschaft in 1230 oder 1130 Wien.

Professioneller Immobilienentwickler **Herr J.** kauft laufend sanierungsbedürftige Häuser und Grundstücke in ganz Wien.

Oberösterreichischer Unternehmer **Herr P.** sucht als Geldanlage und zur Eigennutzung eine repräsentative Villa in Cottagelage in 1130 Wien.

Familie H. (Ärztepaar) sucht eine familienfreundliche Villa in 1130 oder 1230 Wien zum sofortigen Barankauf.

Psychotherapeut **Herr R.** sucht für seine wachsende Familie ein neues Heim in 1130 Wien.

Salzburger Gastronom **Herr R.** sucht elegante Villa in 1130 Wien zur Eigennutzung.

Auslandsösterreicherin **Frau D.** sucht für ihre große Familie eine Altvilla in 1180 Wien.

Familie M. – Unternehmensberater sucht für seine wachsende Familie ein neues Zuhause im Bereich Gersthof und Schafberg.

Bankvorstand **Frau S.** sucht Familienvilla in 1130 Wien.

Herr Mag. W., Geschäftsführer eines Energieunternehmens, sucht für seine Familie ein gemütliches Einfamilienhaus im Bereich von 1160, 1170, 1180 oder 1190 Wien.

Univ.-Prof. Dr. Z. sucht für seine Söhne ein Grundstück oder Haus in der Region Wilheminenberg, Heuberg, Schafberg, Neuwaldegg, Neustift am Walde oder Salmannsdorf.

Ungarischer Unternehmer **Herr F.** sucht für seine Familie ein neues Familienhaus oder Grundstück in 1180 oder 1190 Wien zur Verwirklichung.

Tschechischer Immobilienunternehmer **Herr G.** sucht für seine Tochter ein gemütliches Haus in den Bezirken 1160, 1170, 1180 oder 1190 Wien.

Familie S. sucht moderne Villa oder Baugrund als Familiensitz zum sofortigen Ankauf in 1180 oder 1190 Wien.

Botschaftsresidenzen in Wiener Bestlagen gesucht.

Großzügige Villenetagen in 1180 und 1190 Wien für Barzahler gesucht.

... und noch viele, viele mehr von unseren über 20.000 vorgemerken Klienten.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und seriösen Beratung und rufen Sie für weitere Details gleich Christoph Koch unter **0650 779 15 59** an.

Das sagen zufriedene Kunden und Kundinnen:



Diese familienfreundliche Altvilla mit zehn Zimmern und Doppelgarage befindet sich in herrlicher Grünlage.

„Nach einem Schicksalsschlag wandte ich mich an Dr. Koch, um mein Haus diskret zu verkaufen. Die persönliche Atmosphäre und Rücksicht auf meine Wünsche waren bemerkenswert. Dank Herrn Kochs Verhandlungsgeschick fand sich ein passender Käufer zum richtigen Zeitpunkt. Mein Wunschpreis wurde durch das Bieterverfahren erreicht.“

Frau G.

„Die Vorbereitungen für das Objekt wurden klar definiert und danach konnte prompt der Verkaufsprozess starten. Durch professionelle Fotos ist das Bieterverfahren perfekt präsentiert worden. Unmittelbar danach begannen viele Besichtigungen und binnen 3½ Wochen war das Haus optimal zu einem unerwartet tollen Preis verkauft.“

Herr P.



Neuwertiges Fachwerkhaus mit sechs Zimmern in exklusiver Ruhelage und mit einzigartigem Fernblick.



Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise mit bis zu vier Schlafzimmern, elitärer Ausstattung und Pool.

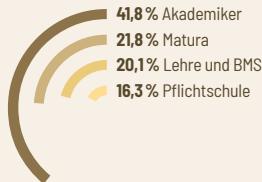
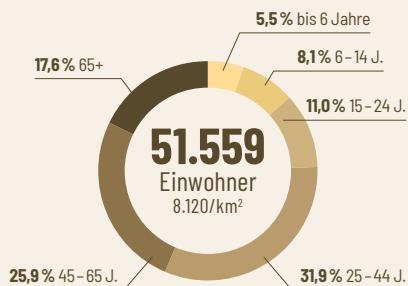
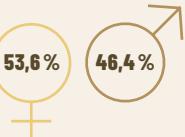
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei Dr. Koch bestens aufgehoben.“

Frau U.

Währing in Zahlen

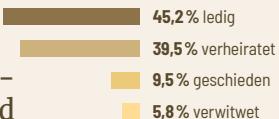
6,35 km²

Fläche



Bildung

Familien- stand



Leben in Währing

Der 18. Bezirk liegt im Nordwesten Wiens und grenzt direkt an den Wienerwald an. In Währing gibt es viele verschiedene Arten von Liegenschaften. Das breitgefächerte Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Bildungseinrichtungen wird durch außergewöhnlich viele Parkanlagen und Grünflächen abgerundet, was zu einer hohen Lebensqualität führt. In Währing findet man sowohl die Nähe zur unberührten Natur als auch schnelle Wege in die Innenstadt.

Anzahl der Transaktionen

	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	2	7	220
2022	1	15	284
2021	2	7	338
2020	3	16	420

Preisentwicklung Wohnungen pro m² (in €)

	normal ¹	gut ²	sehr gut ³
2023	4.596	6.781	10.325
2022	5.023	6.929	9.886
2021	5.050	7.044	10.055
2020	4.076	6.145	8.240



Das Kutschkerviertel

Im Kutschkerviertel finden sich hauptsächlich gediegene Zinshäuser aus der Jahrhundertwende mit charmanten Altbauwohnungen. Das urbane Flair ist durch zahlreiche Grünflächen aufgelockert. Die Nähe zum Währinger Gürtel ermöglicht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, jedoch ohne eine Lärmbelästigung darzustellen.



Der beliebte Kutschkermarkt ist weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt. Der wöchentliche Bauernmarkt mit ausgezeichnetem kulinarischen Angebot sowie die Vielzahl an netten Lokalen werden von den Bewohnern sehr geschätzt. Zusätzlich sorgen regelmäßige kulturelle Veranstaltungen dafür, dass der Kutschkermarkt einen Treffpunkt für alle Generationen darstellt.

Das rege Treiben rund um die Währinger Straße und die Gertrudkirche sowie die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Langeweile aufkommen. Das pulsierende Kutschkerviertel zeichnet sich durch seine junge Bevölkerung aus, die kurzen Wege, die gute Erreichbarkeit und die Nähe zum AKH werden von all seinen Bewohnern geschätzt.





Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

In den letzten Jahren ist die durchschnittliche Anzahl der Wohnungskäufe von einem Hoch mit 60 Transaktionen im Jahr 2018 auf stabile 43 Verkäufe im Jahr 2022 gesunken. Dieser rückläufige Trend gipfelte im Jahr 2023 in einem neuen Negativrekord mit nur 18 Wohnungsverkäufen.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung im Jahr 2023 in durchschnittlicher Lage betrug € 5.085 pro m² (entspricht einem Rückgang von ca. 8,1 Prozent gegenüber 2022), in guter Lage € 6.310 pro m² (entspricht einem Rückgang von ca. 13,5 Prozent gegenüber 2022) und in sehr guter Lage sogar € 9.280 pro m² (entspricht einem Rückgang von ca. 5,5 Prozent gegenüber 2022).

Preisvergleich (in €) Wohnungen pro m²

Grätzl	normal ¹	gut ²	sehr gut ³
Kutschkerviertel	5.085	6.310	9.280
Umliegende Grätzl			
Cottageviertel	5.440	6.591	10.018
Aumannviertel	5.181	6.315	8.425
Gymnasiumviertel	3.770	6.285	9.725
Kreuzgassenviertel	4.495	6.669	8.113

- 1) normal > Bestandsobjekte in durchschnittlicher Lage
- 2) gut > Neubauprojekte in mäßiger Lage oder gut erhaltene Bestandsobjekte
- 3) sehr gut > Neubauprojekte und renovierte Bestandsobjekte in Toplage

Entwicklung der Marktlage für Häuser

In den vergangenen Jahren kam es zu wenig Bewegung am Markt für Häuser im Kutschkerviertel.

In den letzten 6 Jahren wurden lediglich zwei Häuser verkauft. Im Jahr 2023 wurde kein einziges Haus verkauft.

Diese Entwicklung ist auf die spezielle bauliche Struktur zurückzuführen.

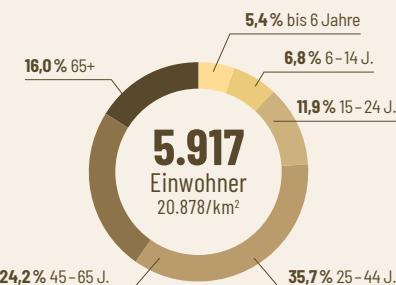
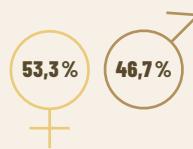
Der Wunsch und die Leistbarkeit nach Eigentum sind im Jahr 2023 stark zurückgegangen.

In Währing wurden insgesamt um ca. 53,3 Prozent weniger Häuser verkauft als im Vorjahr.

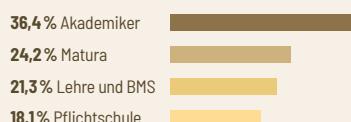
Anzahl der Transaktionen

	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	0	0	18
2022	0	0	43
2021	0	1	36
2020	0	0	29

Das Kutschkerviertel in Zahlen



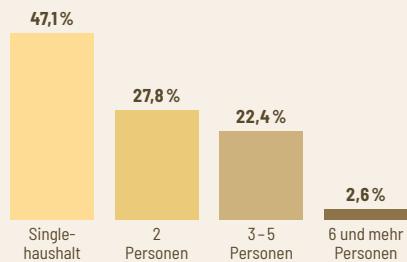
Bildung



Familienstand



Personen in einem Haushalt





Dr. KOCH
traumrealitäten

Unser
Grätzl-Report
zeigt Ihnen die
Immobilientrends
ganz genau dort,
wo Sie sind – im
**Kutschker-
viertel.**



Egal, ob Sie Ihren Immobilienschatz verkaufen wollen oder auf der Suche nach einem Objekt im Kutschkerviertel sind, bei uns sind Sie richtig!

Mit mehr als 40 Jahren Erfahrung im lokalen Markt haben wir das nötige Know-How, um Sie perfekt zu betreuen.

Kontaktieren Sie uns

Telefon: 01 479 15 58

E-Mail: kochreal@kochreal.at

Adresse: Gersthofer Straße 166, 1180 Wien

Oder besuchen Sie www.kochreal.at