



**dr. KOCH**  
traumrealitäten



Wissen Sie eigentlich,  
was Immobilien schätzen  
in diesem Grätzl wert sind?

18

# Grätzl-Report 2024 Pötzleinsdorf 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.

## Referenzobjekte

# 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.

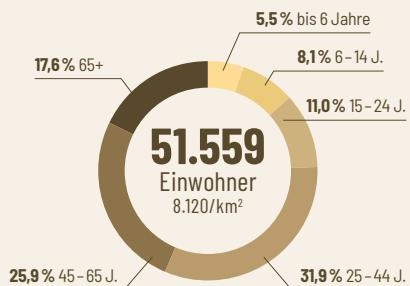
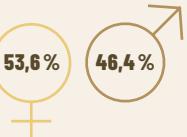
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

**Frau U.**

## Währing in Zahlen

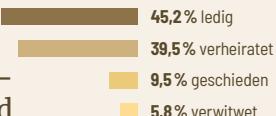
**6,35 km<sup>2</sup>**

Fläche



41,8 % Akademiker  
21,8 % Matura  
20,1 % Lehre und BMS  
16,3 % Pflichtschule

### 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 m<sup>2</sup> (in €)

	normal <sup>1</sup>	gut <sup>2</sup>	sehr gut <sup>3</sup>
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



# Pötzleinsdorf

Pötzleinsdorf ist geprägt von klassischen Villen und charmanten Altbauwohnungen. Das perfekte Zusammenspiel zwischen der Noblesse dieser Altvillen und auch moderner Wohnbauten, den großzügigen Grünoasen und der unvergleichlichen Ruhe machen Pötzleinsdorf zum begehrten Wohngebiet für Groß und Klein.



Der Pötzleinsdorfer Schloßpark ist landschaftlich reizvoll angelegt und dank vieler Sport- und Freizeitangebote, insbesondere der weitläufigen Kinderspielplätze und des Streichelgeheges, sehr beliebt. Im beliebten Pötzleinsdorfer Heurigen und im „Steirerstöckl“ am Rande des Wienerwaldes kann man sich nach ausgedehnten Spaziergängen stärken und herrlich entspannen.

Auch kulturell hat das Grätzl einiges zu bieten: Ein Highlight stellt das Pötzleinsdorfer Schloss dar, das seit 1993 eine Rudolf-Steiner-Schule beherbergt. Im 1808 errichteten Biedermeierjuwel Geymüllerschlössel ist die Möbel- und Uhrensammlung des MAK ausgestellt. Das flächenmäßig größte, aber verhältnismäßig dünn besiedelte Grätzl bietet insbesondere Familien ein ideales Ambiente.





## Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

In Pötzleinsdorf blieb die Anzahl der Immobilientransaktionen mit 24 Wohnungsverkäufen im Jahr 2023 auf einem stabilen Niveau, gleich wie im Vorjahr.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage im Jahr 2023 betrug € 4.931 pro m<sup>2</sup> (entspricht einem Rückgang von ca. 7,9 Prozent gegenüber 2022), in guter Lage € 7.270 pro m<sup>2</sup> (entspricht einer Steigerung von ca. 4 Prozent gegenüber 2022) und in sehr guter Lage € 14.362 pro m<sup>2</sup> (entspricht einer Steigerung von ca. 12,9 Prozent gegenüber 2022).

Die Steigerungen bei sehr guten und guten Lagen gehen auf die starken Preisanstiege bei Neubauwohnungen und hohem Neubauaufkommen in den letzten Jahren zurück und verwässern die Statistik stark.

### Preisvergleich (in €) Wohnungen pro m<sup>2</sup>

Grätzl	normal <sup>1</sup>	gut <sup>2</sup>	sehr gut <sup>3</sup>
Pötzleinsdorf	4.542	7.270	14.362
Umliegende Grätzl			
Gersthof	4.500	7.837	12.042

- 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 6 Jahren wurden 27 Häuser in Pötzleinsdorf verkauft. Zusätzlich wurden 8 Luxusimmobilien verkauft.

Die Anzahl der jährlich verkauften Häuser ist von 5 Transaktionen im Jahr 2022 auf lediglich zwei im Jahr 2023 gefallen.

Die Kaufpreise betrugen zwischen ca. € 2.200.000 und € 12.500.000.

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

### Aktuelle Transaktionen von Häusern in Pötzleinsdorf

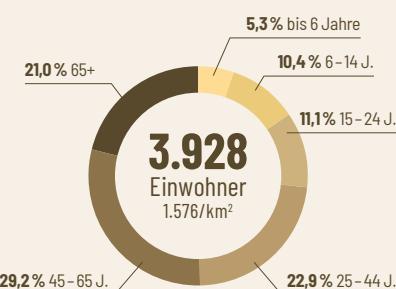
Vertragsmonat	Lage*	Zustand	Preis
2023/09	sehr gut	normal	2.200.000 €
2023/06	sehr gut	sehr gut	12.500.000 €

### Anzahl der Transaktionen

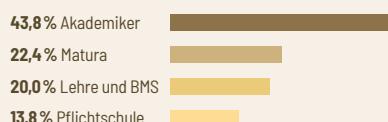
	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	1	1	24
2022	0	5	25
2021	5	3	17
2020	0	7	24

\* Die Einteilung der Lage in „normal“, „gut“ und „sehr gut“ erfolgt durch eine Zusammenschau folgender Kriterien: Stadtnähe, Infrastruktur wie Schulen und Ärzte, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Verkehrsanbindung, Erholungs- und Freizeitangebot sowie Nachbarschaft.

## Pötzleinsdorf in Zahlen



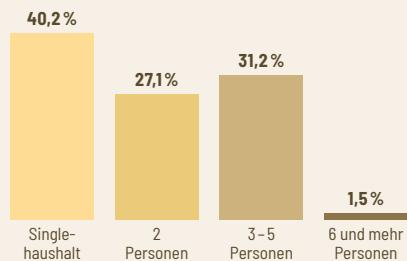
### Bildung



### Familienstand



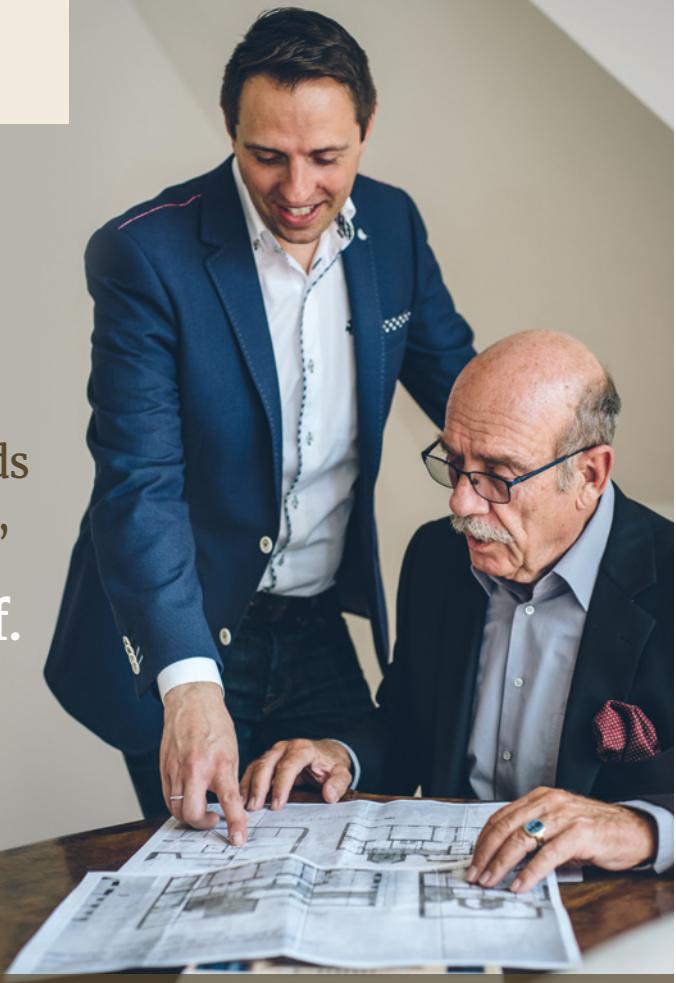
### Personen in einem Haushalt





**Dr. KOCH**  
traumrealitäten

Unser  
Grätzl-Report  
zeigt Ihnen die  
Immobilientrends  
ganz genau dort,  
wo Sie sind – in  
**Pötzleinsdorf.**



Egal, ob Sie Ihren Immobilienschatz verkaufen wollen oder auf der Suche nach einem Objekt in Pötzleinsdorf 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](mailto:kochreal@kochreal.at)

Adresse: Gersthofer Straße 166, 1180 Wien

Oder besuchen Sie [www.kochreal.at](http://www.kochreal.at)