



dr. KOCH
traumrealitäten



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

18
Grätzl-Report 2024
Aumannviertel
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 $3\frac{1}{2}$ 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.

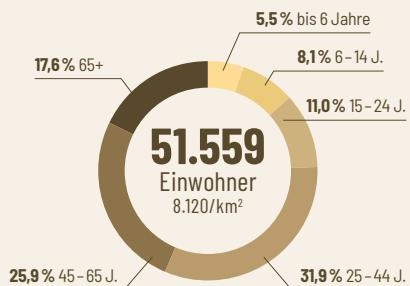
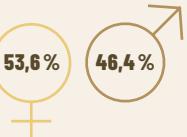
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

Frau U.

Währing in Zahlen

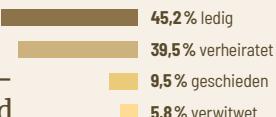
6,35 km²

Fläche



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 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 Aumannviertel

Das Aumannviertel ist geprägt vom Zusammenspiel klassischer Zinshäuser mit charmanten Altbauwohnungen und moderner Geschäftslokale, Büros und Gastronomiebetrieben.

Das urbane Flair mit vielen Schulen und Niederlassungen von renommierten Ärzten und Anwälten wird durch zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen vervollständigt.



Das Aumannviertel gehört zu Weinhaus und reicht bis zum Schubertpark, wo einst Beethoven und Schubert begraben waren. Der Schubertpark ist bei den Anrainern sehr beliebt: Die Grünflächen laden zum Entspannen ein und die zahlreichen Spiel- und Sportmöglichkeiten ziehen insbesondere Kinder und Jugendliche an.

In der Währinger Straße und der Gentzgasse regt das geschäftige Treiben zum Flanieren und Entdecken an: das vielfältige Angebot an Gastronomie, wie etwa das moderne Café Aumann oder die Genusswelt, unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten und Galerien. Der durchschnittliche Bewohner des Aumannviertels ist Akademiker, ledig und wohnt zumeist alleine.





Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

In den letzten Jahren waren die durchschnittliche Anzahl der Wohnungskäufe auf einem sehr stabilen Niveau um etwa 25 Transaktionen pro Jahr.

Anders nun im Jahr 2023 – es wurden nur 15 Wohnungen verkauft. Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage betrug im Jahr 2023 € 5.181 pro m² und in guter Lage € 6.315 pro m². In sehr guter Lage betrug der durchschnittliche Preis € 8.425 pro m².

Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Preisrückgang von 13,5 Prozent im Verhältnis zum Jahr 2022.

Besonders stark ist der Preisrückgang in guter Lage mit durchschnittlich 18,34 Prozent im Verhältnis zum Jahr 2022.

Preisvergleich (in €) Wohnungen pro m²

Grätzl	normal ¹	gut ²	sehr gut ³
Aumannviertel	5.181	6.315	8.425
Umliegende Grätzl			
Gersthof	4.500	7.837	12.042
Gymnasiumviertel	3.770	6.285	9.725
Kreuzgassenviertel	4.495	6.669	8.113
Kutschkerviertel	5.085	6.310	9.280

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 Aumannviertel. Im Jahr 2023 wurde kein einziges Haus verkauft. Diese Entwicklung ist auf die spezielle bauliche Struktur zurückzuführen.

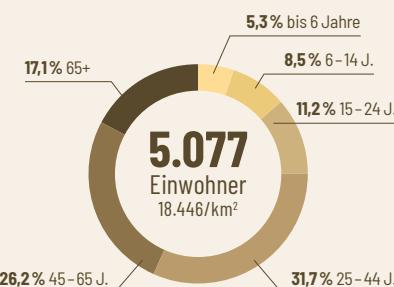
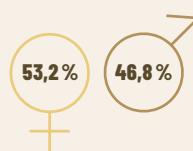
Die Leistbarkeit nach Eigentum sind im Jahr 2023 stark zurückgegangen. Nur 9 Liegenschaften im gesamten 18. Bezirk wechselten im Jahr 2023 ihren Besitzer. Im Jahr 2022 waren es noch 15 Häuser im Bezirk.

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

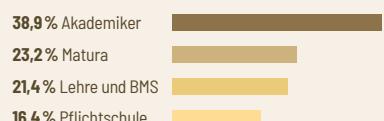
Anzahl der Transaktionen

	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	0	0	15
2022	0	0	25
2021	0	1	27
2020	0	1	31

Das Aumannviertel in Zahlen



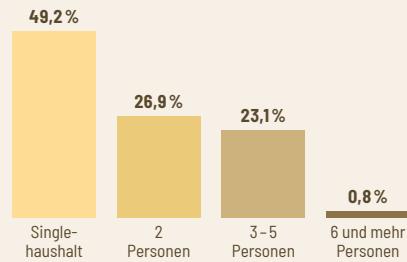
Bildung



Familienstand



Personen in einem Haushalt





Dr. KOCH
traumrealitäten

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



Egal, ob Sie Ihren Immobilienschatz verkaufen wollen oder auf der Suche nach einem Objekt im Aumannviertel 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