



**dr. KOCH**  
traumrealitäten



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

**19**  
Grätzl-Report 2024  
Neustift am Walde  
Döbling

# 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.

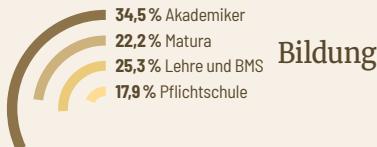
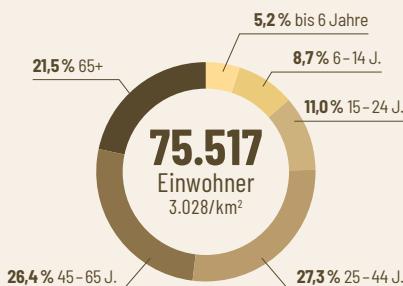
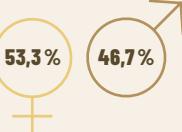
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

**Frau U.**

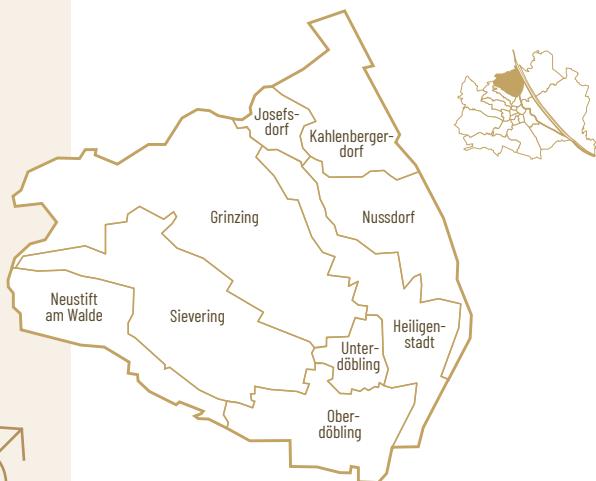
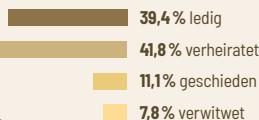
## Döbling in Zahlen

**24,94 km<sup>2</sup>**

Fläche



### Familien- stand



## Leben in Döbling

Der 19. Bezirk liegt im Nordwesten Wiens. Die große Diversität der Grätzl führt zu einem bunt gemischten Bild der Immobilienlandschaft. Das urbane Umfeld mit dem weltweit längsten zusammenhängenden Wohnbau, die Weinberge mit ihrer einzigartigen Heurigenkultur, moderne Einkaufsmöglichkeiten und eine optimale Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Wienerwald und zur Donau zeichnen die unglaubliche Vielfalt Döblings aus, die sich auch in seiner diversen Bevölkerungsstruktur widerspiegelt.

### Anzahl der Transaktionen

	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	7	23	314
2022	6	36	488
2021	7	23	540
2020	8	34	427

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

	normal <sup>1</sup>	gut <sup>2</sup>	sehr gut <sup>3</sup>
2023	4.928	6.873	10.863
2022	5.035	7.214	10.872
2021	4.482	6.590	9.827
2020	4.215	6.553	9.416



# Neustift am Walde

Neustift am Walde liegt langgestreckt am südwestlichen Rand von Döbling und bildet hier die Grenze zu Währing. Geprägt ist es von Weinbauerhäusern, einigen Althäusern und in den letzten Jahren zunehmend von beeindruckenden Neubauten.



Aufgrund seines dörflichen Charakters, der vielen Grünflächen, der beeindruckenden Weinberge und der Nähe zum Wienerwald ist Neustift am Walde zum begehrten Wohngebiet aufgestiegen. Obwohl statistisch gesehen mehr als die Hälfte der Neustifter Bevölkerung über 44 Jahre alt ist, haben die meisten Familien in Döbling hier ihre Heimat gefunden.

Neustift ist ein beliebter Heurigenort, der Besucher aus Wien und der ganzen Welt anzieht. Die Heurigenbetriebe schenken stolz den selbst gekelterten Wein aus. Jährlich findet im August der vielbesuchte Neustifter Kirtag statt, der Höhepunkt ist der traditionelle Umzug mit der Hauerkrone.





## Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

In Neustift am Walde hatte sich nach einem starken Jahr 2019 mit stolzen 71 Transaktionen die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2022 wieder auf einem stabilen Niveau von 52 Verkäufen stabilisiert.

Dieser rückläufige Trend gipfelte im Jahr 2023 in einem neuen Negativrekord mit nur 15 Wohnungsverkäufen.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung betrug im Jahr 2023 in durchschnittlicher Lage € 6.287 pro m<sup>2</sup> (entspricht einem Rückgang von ca. 2,2 Prozent gegenüber 2022), in guter Lage € 9.001 pro m<sup>2</sup> (entspricht einem Rückgang von ca. 0,2 Prozent gegenüber 2022) und in sehr guter Lage € 11.872 pro m<sup>2</sup> (entspricht einer Steigerung von ca. 3,6 Prozent gegenüber 2022).

Die Steigerungen bei sehr 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>
Neustift am Walde	6.287	9.001	11.872
Umliegende Grätzl			
Sievering	4.902	7.649	11.513
Grinzing	5.374	6.354	13.643
Oberdöbling	4.713	7.754	11.088

- 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 insgesamt 40 Häuser in Neustift am Walde verkauft. Daneben wurden weitere 11 Häuser aus dem Luxussegment verkauft. Nur insgesamt 4 Häuser wechselten 2023 ihren Besitzer. Damit landet Neustift am Walde, mit einem Marktanteil von 8,7 Prozent bei den Verkaufszahlen, vom ehemals 2. Platz im Bezirksranking, auf dem vorletzten Platz – gemeinsam mit Nussdorf, Unteröbling, Heiligenstadt und Kahlenbergerdorf.

In Döbling wurden insgesamt um ca. 36 Prozent weniger Häuser verkauft als im Vorjahr.

### Aktuelle Transaktionen von Häusern in Neustift am Walde

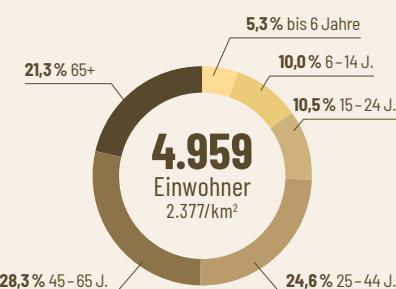
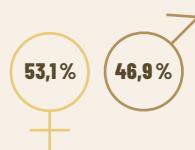
Vertragsmonat	Lage*	Zustand	Preis
2023/06	normal	normal	1.400.000 €
2023/02	gut	normal	2.350.000 €
2023/02	gut	normal	2.350.000 €
2023/02	gut	normal	1.400.000 €

### Anzahl der Transaktionen

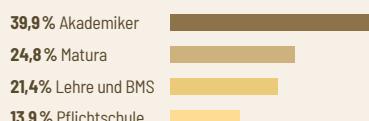
	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	2	2	15
2022	1	8	52
2021	5	3	43
2020	2	5	50

\* 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.

## Neustift am Walde in Zahlen



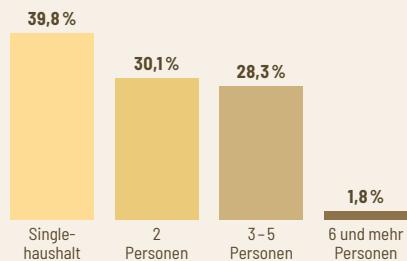
### Bildung



### Familienstand



### Personen in einem Haushalt



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



Egal, ob Sie Ihren Immobilienschatz verkaufen wollen oder auf der Suche nach einem Objekt in Neustift am Walde 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)