



DR. KOCH
Traumrealitäten



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

Grätzl-Report 2024

18 Cottageviertel 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 Salmansdorf.

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 vorgemerkten 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 3 ½ 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.

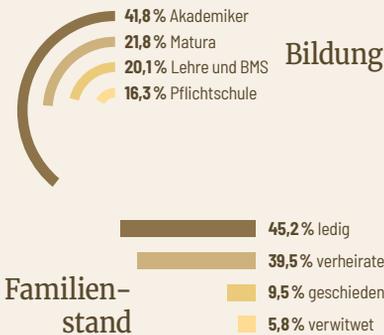
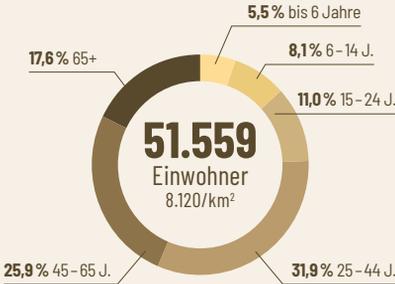
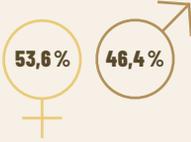
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

Frau U.

18

Währing in Zahlen

6,35 km²
Fläche



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 €)

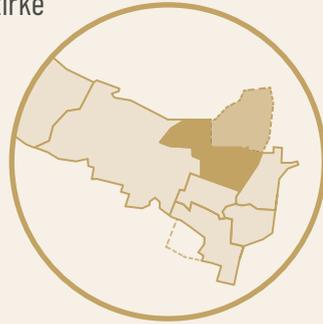
	normal ¹	gut ²	sehr gut ³
2023	4.596	6.781	10.325
2022	5.023	6.929	9.886
2021	5.050	7.044	10.055
2020	4.076	6.145	8.240

Impressum: Dr. Koch & Co. Ges.m.b.H., Gersthofers Straße 166, 1180 Wien, Österreich / UID:ATU 14871405
Firmenbuchnummer: 127779 k / Firmengericht: HGR Wien
Idee & Konzept: Armin Soyka, Standort.plus Digital Agentur GmbH
Fotos: Amélie Chapalain, Philipp Tomisch
Produktion: Hlozek Mediaconsulting, hlozek.at
Druck: LEUKAUF druck. grafik. logistik. e.U., leukauf.at



Das Cottageviertel

Das Cottageviertel erstreckt sich über die Bezirke Währing und Döbling und zeichnet sich durch eine außergewöhnlich grüne Umgebung aus. Klassische Altbauvillen und charmante Altbauwohnungen prägen das Grätzl. Das perfekte Zusammenspiel zwischender Noblesse der Altvillen und Zinshäuser und den großen Grünbereichen machen das Cottageviertel zum begehrten Wohngebiet.



Der weitläufige Türkenschanzpark, dessen Name an die zweite Türkenbelagerung erinnert, ist landschaftlich überaus reizvoll gestaltet, auch dank der im Grätzl gelegenen Universität für Bodenkultur. Mehrere Teiche und Sitzbänke laden zum Entspannen ein. Spiel- und Sportplätze, der Aussichtsturm Paulinenwarte und die „Meierei“ mitten im Park bieten vielfältige Abwechslung und sind bei Jung und Alt sehr beliebt.

Besonders Familien mit Kindern genießen die ruhige und grüne Wohnumgebung, der nahegelegene Hugo-Wolf-Park mit seinem Schwimmbad wird ebenfalls sehr geschätzt. Das „Salettl“ ist ein Geheimtipp unter den Bewohnern, dem gerne ein Besuch zu jeder Tageszeit abgestattet wird. Auch eine große Anzahl an Botschaften und Konsulate ist im „Cottage“ ansässig.





Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

Im Cottageviertel blieb die Anzahl der Immobilientransaktionen auf einem sehr stabilen, aber leicht rückläufigem Niveau von etwa 23 Transaktionen pro Jahr.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage betrug im Jahr 2023 € 5.440 pro m² und in guter Lage € 6.591 pro m². In sehr guter Lage betrug der durchschnittliche Preis € 10.018 pro m².

Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Preisrückgang von 8,2 Prozent im Verhältnis zum Jahr 2022.

Besonders stark ist der Preisrückgang in guter Lage mit durchschnittlich 14,8 Prozent im Verhältnis zum Jahr 2022.

Preisvergleich (in €) Wohnungen pro m²

Grätzl	normal ¹	gut ²	sehr gut ³
Cottageviertel	5.440	6.591	10.018
Umliegende Grätzl			
Gersthof	4.500	7.837	12.042
Gymnasiumviertel	3.770	6.285	9.725
Aumannviertel	5.181	6.315	8.425

- 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

Im Jahr 2023 wechselten lediglich zwei Liegenschaften im Cottageviertel den Besitzer. Der noch starke Verkaufstrend der letzten Jahre ist somit Geschichte. Damit hat sich das Cottageviertel auf einem niedrigen, aber stabilen Niveau eingependelt.

Der Anteil vom Cottageviertel umgelegt auf alle Haus-Transaktionen im 19. Bezirk beträgt 14,29 Prozent. Nur 30 Liegenschaften im gesamten 19. Bezirk wechselten im Jahr 2023 ihren Besitzer. Im Jahr 2022 waren es noch 36 Häuser im Bezirk.

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

Aktuelle Transaktionen von Häusern im Cottageviertel

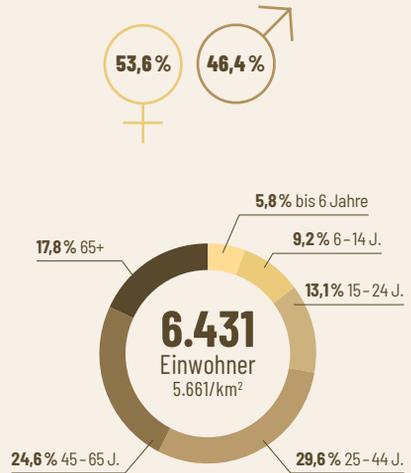
Vertragsmonat	Lage*	Zustand	Preis
2023/06	sehr gut	sehr gut	5.500.000 €
2023/03	gut	normal	5.500.000 €

Anzahl der Transaktionen

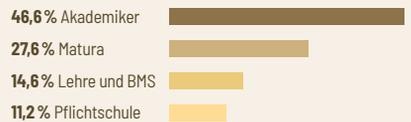
	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	1	1	23
2022	2	1	23
2021	2	1	26
2020	3	3	28

* 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.

Das Cottageviertel in Zahlen



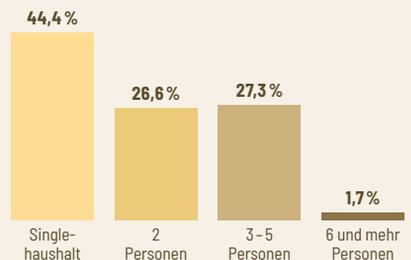
Bildung



Familienstand



Personen in einem Haushalt





DR. KOCH
traumrealitäten

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



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