



**DR. KOCH**  
Traumrealitäten



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

Grätzl-Report 2024

# 18 Kreuzgassenviertel 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.

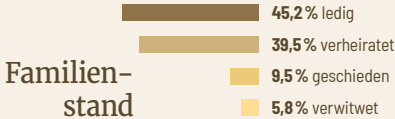
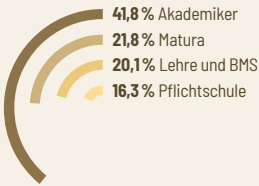
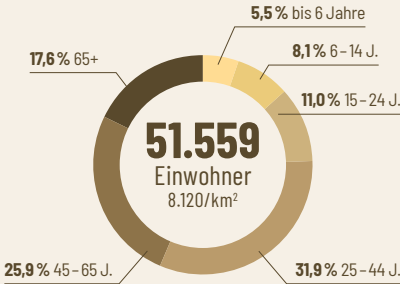
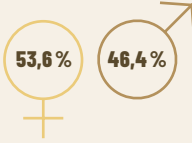
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

Frau U.

# 18

## Währing in Zahlen

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

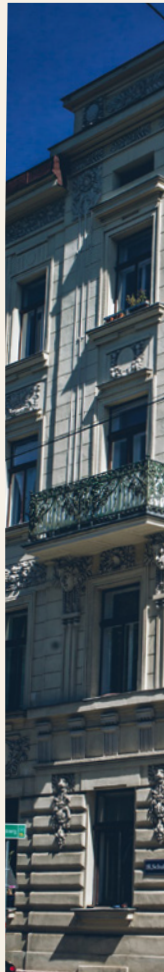
	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	2	7	220
2022	1	15	284
2021	2	7	338
2020	3	16	420

## Preisentwicklung Wohnungen pro 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

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 Kreuzgassenviertel

Das Kreuzgassenviertel ist geprägt von klassischen Zinshäusern mit charmanten Altbauwohnungen, aber auch einigen Neubauten und Geschäftslokalen. Das Grätzl mit seinem großen Gemeindebau „Pfannentiegelhof“ reicht entlang der Kreuzgasse von Weinhaus bis nach Währing. Eine große Vielfalt an Geschäften, Gastronomie, Büros und Werkstätten prägt heute das urbane Bild.



Der Johann-Nepomuk-Vogl-Markt, der in den letzten Jahren durch eine Neugestaltung aufgewertet wurde, ist ein perfekter Nahversorger mit frischem Obst und Gemüse, Fleischwaren und Blumen. Die abwechslungsreichen Gastronomiestände und ein gemütlicher Park machen ihn zu einem Ruhepol und beliebten Treffpunkt am Rande der geschäftigen Kreuzgasse.

Dank der Nähe zum AKH und zum Evangelischen Krankenhaus sind die Bewohner auch medizinisch bestens versorgt. Die optimale öffentliche Verkehrsanbindung und die vergleichsweise niedrigen Wohnungspreise machen das Kreuzgassenviertel zu einem attraktiven Zuhause für junge Bewohner. Aufgrund seiner baulichen Struktur weist das Kreuzgassenviertel die höchste Bevölkerungsdichte in ganz Währing auf.





## Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

Im Kreuzgassenviertel sank zuletzt die Anzahl der Immobilientransaktionen von 131 Verkäufen im Jahr 2020 auf schwache 89 Verkäufe im Jahr 2022 und führte 2023 zu einer leichten Erholung auf einem stabilen Wert von insgesamt 102 Wohnungsverkäufen. In den letzten 6 Jahren wurden insgesamt 622 Wohnungen verkauft.

Der durchschnittliche Preis im Jahr 2023 für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage betrug € 4.495 pro m<sup>2</sup> (entspricht einem Rückgang von ca. 3,6 Prozent gegenüber 2022), in guter Lage € 6.669 pro m<sup>2</sup> (entspricht einer Steigerung von ca. 8 Prozent gegenüber 2022) und in sehr guter Lage € 8.113 pro m<sup>2</sup> (entspricht einem Rückgang von ca. 6,3 Prozent gegenüber 2022).

Die Steigerungen bei guten Lagen gehen auf die starken Preisanstiege bei Neubaugewohnungen 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>
Kreuzgassenviertel	4.495	6.669	8.113
Umliegende Grätzl			
Gersthof	4.500	7.837	12.042
Aumannviertel	5.181	6.315	8.425
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 6 Jahren wurden lediglich 5 Häuser im Kreuzgassenviertel verkauft.

Im Jahr 2023 wurde nur ein 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.

### Aktuelle Transaktionen von Häusern im Kreuzgassenviertel

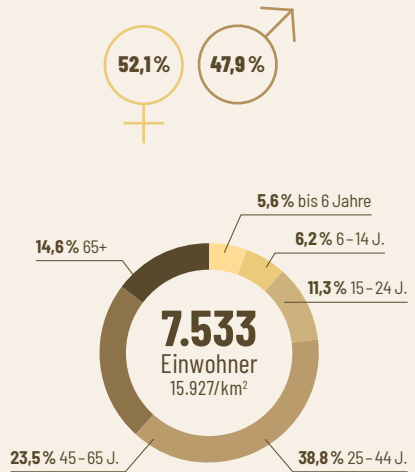
Vertrags- monat	Lage*	Zustand	Preis
2023/08	normal	normal	610.000 €

### Anzahl der Transaktionen

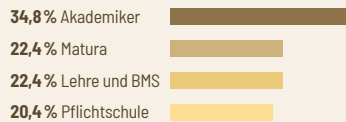
	Luxus	Häuser	Wohnungen
2023	0	1	102
2022	0	0	89
2021	2	0	93
2020	0	1	131

\* 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 Kreuzgassenviertel in Zahlen



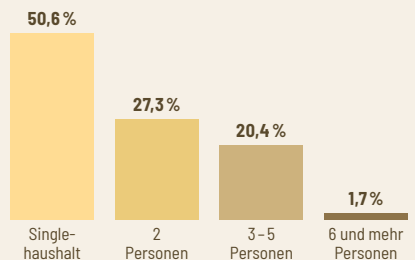
### Bildung



### Familienstand



### Personen in einem Haushalt





**DR. KOCH**  
traumrealitäten

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



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