Dr. KOCH
Traumrealitäten

Grätzl-Report 2026

19

# Kahlenbergerdorf

## Döbling

KOCHREAL.AT

Suchobjekte

# 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 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.

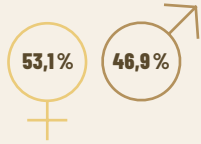
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei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

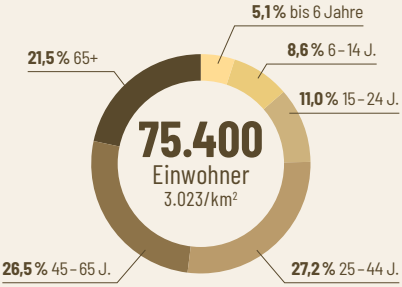
**Frau U.**

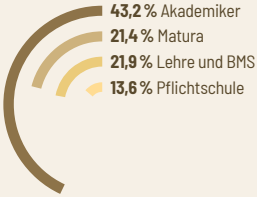
19

# Döbling in Zahlen

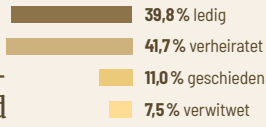
**24,94** km²
Fläche




Bildung




Familien-
stand

Impressum: Dr. Koch & Co. Ges.m.b.H.,
Gersthofer 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 Tomsich
Betreuende Agentur: Hlozek Mediaconsulting, hlozek.at
Druck: Wograndl Druck GmbH, 7210 Mattersburg

# 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 |
|---|---|---|---|
| 2025 | 6 | 50 | 280 |
| 2024 | 3 | 18 | 268 |
| 2023 | 7 | 23 | 314 |
| 2022 | 6 | 36 | 488 |

## Preisentwicklung Wohnungen pro m² (in €)

| | normal[1] | gut[2] | sehr gut[3] |
|---|---|---|---|
| 2025 | 4.533 | 6.542 | 10.345 |
| 2024 | 4.836 | 6.789 | 10.698 |
| 2023 | 4.928 | 6.873 | 10.863 |
| 2022 | 5.035 | 7.214 | 10.872 |

# Das Kahlenbergerdorf

Am nördlichen Rand des 19. Bezirks, in direkter Nachbarschaft zu Klosterneuburg am rechten Donauufer gelegen, befindet sich zwischen dem Nussberg und dem Leopoldsberg dieses verträumte Grätzl. Das aufstrebende Wohngebiet mit wenigen Neubauten und historischem Flair besticht seine Bewohner und Besucher mit atemberaubenden Ausblicken. Aktuell werden viele neue Wohnungen direkt an „der schönen blauen Donau" gebaut.

Dank zahlreicher Weinhauerhäuser und Heurigenbetriebe bleiben keine kulinarischen Wünsche unerfüllt. Im Gebiet des Freizeithafens Kuchelau, der einen wirksamen Schutz gegen Überschwemmungen des Grätzls darstellt, kann ein erfrischendes Bad in der Donau genossen werden.

Dank seines einzigartigen dörflichen Flairs stellt das Kahlenbergerdorf ein beliebtes Wohngebiet für Jung und Alt dar. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Bevölkerungsdichte bleibt viel Platz für Grünflächen, die zu entspannten Spaziergängen entlang der Donau einladen. Beliebt sind die Wege durch die Weinberge zu den urigen Heurigen des Kahlenbergs mit traumhaftem Wienblick.

# Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

Im Kahlenbergerdorf erreichte die Anzahl der Immobilientransaktionen von starken 23 Verkäufen im Jahr 2022, ein normales Niveau von 16 Verkäufen im Jahr 2025.

In den letzten 8 Jahren wurden somit insgesamt 102 Wohnungen verkauft.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage betrug im Jahr 2025 € 4.915 pro $m^2$ und in guter Lage € 5.802 pro $m^2$. In sehr guter Lage betrug der durchschnittliche Preis € 7.932 pro $m^2$.

Somit sind die Preise sehr stabil und unverändert geblieben.

## Preisvergleich (in €) Wohnungen pro $m^2$

| Grätzl | normal[1] | gut[2] | sehr gut[3] |
|---|---|---|---|
| Kahlenbergerdorf | 4.915 | 5.802 | 7.932 |
| Umliegende Grätzl | | | |
| Nussdorf | 4.156 | 5.580 | 9.480 |
| Grinzing | 4.638 | 5.924 | 12.986 |

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 8 Jahren wurden 12 Häuser im Kahlenbergerdorf verkauft.

Nur zwei Häuser wechselten 2025 – zu Kaufpreisen von ca. € 430.000 und ca. € 540.000 – ihren Besitzer.

Der schwache Trend findet somit seine Fortsetzung und entspricht dem langjährigen Durchschnittswert und ist somit auf einem stabilen Niveau.

56 Liegenschaften im gesamten 19. Bezirk wechselten im Jahr 2025 ihren Besitzer – dies ist ein neuer Rekordwert und wird in dieser Form, zu den durchschnittlichen 35 verkauften Häusern im Mittel der vergangenen Jahre, nicht zu halten sein.

## Aktuelle Transaktionen von Häusern im Kahlenbergerdorf

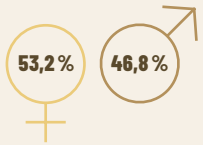
| Vertragsmonat | Lage* | Zustand | Preis |
|---|---|---|---|
| 2025/10 | normal | normal | 540.000 € |
| 2025/08 | gut | normal | 430.000 € |

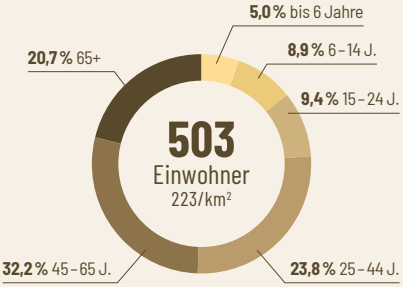
## Anzahl der Transaktionen

| | Luxus | Häuser | Wohnungen |
|---|---|---|---|
| 2025 | 0 | 2 | 16 |

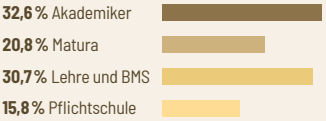
* Die Einteilung der Lage in „normal", „gut" und „sehr gut" erfolgt durch eine Zusammenschau folgender Kriterien: Stadtnähe, Infrastruktur wie Schulen und Ärzte, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Verkehrsanbindung, Erholungs- und Freizeitangebot sowie Nachbarschaft.

# Kahlenbergerdorf in Zahlen

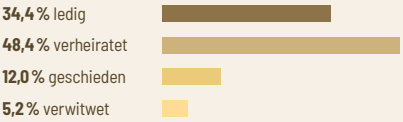


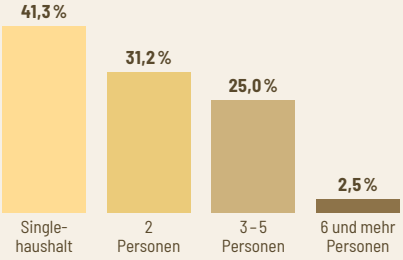

## Bildung




## Familienstand




## Personen in einem Haushalt



Dr. KOCH
Traumrealitäten

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

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

KOCHREAL.AT