

# Immobilienpreisspiegel 2009

L-QUADRAT GMBH  
1080 WIEN, ALBERTGASSE 1A/12

## Wien/ Gebrauchte Eigentumswohnungen

T 01/405 82 82  
F 01/405 82 82-9  
E OFFICE@L-QUADRAT.AT

[WWW.L-QUADRAT.AT](http://WWW.L-QUADRAT.AT)

### Gebrauchte Eigentumswohnungen

Wien	einfacher Wohnwert €/ m <sup>2</sup>			mittlerer Wohnwert €/ m <sup>2</sup>			guter Wohnwert €/ m <sup>2</sup>			sehr guter Wohnwert €/ m <sup>2</sup>		
	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009	+/- %
Wien 1., Innere Stadt	2.100,0	2.186,8	4,1	2.700,0	2.732,7	1,2	3.225,0	3.314,5	2,8	4.600,0	4.668,3	1,5
Wien 2., Leopoldstadt	1.215,6	1.145,4	-5,8	1.384,4	1.421,6	2,7	1.674,2	1.699,0	1,5	2.148,4	2.118,6	-1,4
Wien 3., Landstraße	1.140,6	1.156,4	1,4	1.461,1	1.472,3	0,8	1.860,9	1.858,5	-0,1	2.118,9	2.272,5	7,2
Wien 4., Wieden	1.216,4	1.298,6	6,8	1.435,5	1.504,4	4,8	1.809,9	1.875,0	3,6	2.098,3	2.143,3	2,1
Wien 5., Margareten	1.157,2	1.141,7	-1,3	1.408,1	1.438,6	2,2	1.776,3	1.800,5	1,4	1.958,3	2.075,6	6,0
Wien 6., Mariahilf	1.210,0	1.246,3	3,0	1.543,3	1.513,7	-1,9	1.840,0	1.831,7	-0,5	2.250,0	2.305,0	2,4
Wien 7., Neubau	1.238,8	1.382,0	11,6	1.545,0	1.547,9	0,2	1.782,5	1.815,0	1,8	2.207,5	2.305,7	4,4
Wien 8., Josefstadt	1.212,5	1.286,7	6,1	1.599,8	1.533,3	-4,2	2.037,5	2.022,0	-0,8	2.300,0	2.312,5	0,5
Wien 9., Alsergrund	1.284,3	1.292,5	0,6	1.543,8	1.525,0	-1,2	1.848,9	1.965,2	6,3	2.366,5	2.425,0	2,5
Wien 10., Favoriten	959,3	929,3	-3,1	1.142,6	1.142,9		1.397,3	1.355,9	-3,0	1.688,1	1.677,8	-0,6
Wien 11., Simmering	975,0	941,7	-3,4	1.164,8	1.137,9	-2,3	1.380,0	1.396,4	1,2	1.640,0	1.675,0	2,1
Wien 12., Meidling	1.053,8	1.036,4	-1,7	1.237,5	1.252,4	1,2	1.538,4	1.520,0	-1,2	1.849,0	1.923,3	4,0
Wien 13., Hietzing	1.450,4	1.422,0	-2,0	1.721,4	1.681,0	-2,3	2.138,6	2.157,5	0,9	2.673,8	2.693,6	0,7
Wien 14., Penzing	1.133,1	1.207,4	6,6	1.424,1	1.386,7	-2,6	1.710,0	1.674,6	-2,1	2.015,0	2.150,0	6,7
Wien 15., Rudolfsheim	987,5	972,0	-1,6	1.209,0	1.176,8	-2,7	1.520,0	1.498,9	-1,4	1.690,0	1.751,7	3,7
Wien 16., Ottakring	1.035,8	1.018,5	-1,6	1.250,0	1.226,7	-1,9	1.503,2	1.533,8	2,0	1.886,7	1.883,1	-0,2
Wien 17., Hernals	1.117,1	1.103,3	-1,2	1.371,3	1.444,0	5,3	1.710,7	1.844,2	7,8	2.175,0	2.337,5	7,5
Wien 18., Währing	1.458,2	1.450,0	-0,6	1.825,9	1.808,6	-0,9	2.164,0	2.257,1	4,3	2.609,1	2.873,5	10,1
Wien 19., Döbling	1.537,0	1.540,9	0,3	1.818,5	1.837,9	1,1	2.323,0	2.487,3	7,1	3.020,5	3.125,0	3,5
Wien 20., Brigittenau	921,0	912,5	-0,9	1.229,8	1.179,3	-4,1	1.471,5	1.479,3	0,5	1.753,2	1.769,4	0,9
Wien 21., Floridsdorf	958,3	967,3	0,9	1.174,4	1.183,9	0,8	1.365,8	1.400,8	2,6	1.625,6	1.646,9	1,3
Wien 22., Donaustadt	908,3	971,6	7,0	1.178,6	1.185,6	0,6	1.394,3	1.415,3	1,5	1.695,0	1.727,9	1,9
Wien 23., Liesing	1.150,0	1.079,3	-6,1	1.340,0	1.375,0	2,6	1.735,7	1.712,5	-1,3	2.048,7	2.025,0	-1,2

## Wien/ Gebrauchte Eigentumswohnungen

3-Zimmer Eigentumswohnung, ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz.

### *Einfacher Wohnwert:*

Einfacher Wohnwert liegt beispielsweise vor, wenn sich das WC in der Wohnung befindet und ein einfaches Bad aufweist. Das Objekt ist zwar beheizbar, jedoch existiert keine Zentralheizung. Fenster mit Einfachverglasung sowie eine wenig bevorzugte Wohnlage runden das Profil ab.

### *Mittlerer Wohnwert:*

Mittlerer Wohnwert liegt beispielsweise vor, wenn Bad und WC getrennt sind, Verbundglasfenster sowie eine Zentralheizung vorzufinden sind. Eine gemischt-bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz zählt zum mittleren Wohnwert.

### *Guter Wohnwert:*

Guter Wohnwert liegt beispielsweise vor, wenn das Objekt ein modernes Bad mit getrenntem WC vorweisen kann. Zentralheizung und eine Isolierverglasung gehören ebenso dazu wie ein Balkon und eventuell ein Lift. Eine gute Wohnlage sowie kein unmittelbarer Sanierungsbedarf sind die Merkmale eines guten Wohnwerts.

### *Sehr guter Wohnwert:*

Sehr guter Wohnwert liegt beispielsweise vor, wenn die Sanitäreanlagen modern ausgestattet sind und eine Zentralheizung vorzufinden ist. Parkettböden, Balkon und Lift gehören ebenso zum sehr guten Wohnwert. Eine sehr gute Wohnlage und eine moderne Haustechnik vervollständigen diese Kategorie.

---

In der Spalte „PS 2008“ (Preisspiegel 2008) bzw. der Spalte „+/- %“ können Sie die Veränderung zu dem Folgejahr „PS 2009“ (Preisspiegel 2009) ablesen.

Diese Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise.

Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.

Alle Durchschnittspreise sind Eurobeträge pro Quadratmeter. Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter, ohne Betriebskosten und ohne gesetzliche Umsatzsteuer. Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral.