



Falstaff Living
05/2026 (7 mal jährlich)
Seite: **142-146,148**
Land: **Österreich**
Region: **Überreg.**

Auflage: **75.000**
Reichweite: **n/a**
Artikelfläche: **4.189 cm²**
Skalierung: **83%**
Artikelwerbewert: **n/a**



residences / LUXUSIMMOBILIEN WIEN



Auf dem Sonnendeck
Mit dem Wohnprojekt Terrazza 22 in Wien-Donaustadt signalisiert die BUWOG nach kurzer Atempause ihren Wiedereinstieg in den Neubau-Markt.
buwog.at

Foto: BK&G/buwog



AUSGESUCHT SPEZIELL

In Wien werden zwar weniger neue Wohnungen gebaut, doch im Bereich der Luxusimmobilien hat sich der Markt belebt. Ein Überblick zu aktuellen Projekten: Pools über den Dächern, wiederentdeckte Terrassenhäuser und Nachhaltigkeit im Hinterhof. TEXT MAIK NOVOTNY



residences / LUXUSIMMOBILIEN WIEN

Mit mahnenden Worten begann das Wiener Immobilienjahr 2026. Im Februar stellten BUWOG und EHL ihre Studie zum Wohnungsmarkt vor, und die Zahlen sahen nicht mehr ganz so gut aus wie zuvor. Der Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Rückgang des Neubauvolumens, 2026 sei ein neuer Tiefstand zu erwarten. Heuer werde die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nur mehr rund 60 Prozent des Jahres 2023 erreichen.

HOHE NACHFRAGE

»Der Produktionsüberhang aus den Boomjahren bis 2022 ist längst aufgebraucht, es gibt so gut wie keine Wohnraumreserven mehr«, erklärt BUWOG-Geschäftsführer Andreas Holler. Dies betreffe auch das Eigentumssegment in der traditionell von Mietwohnungen dominierten Stadt. Denn die Nachfrage bleibt unverändert stark, schließlich wird Wien laut Prognosen bis 2040 um weitere 200.000 Einwohner:innen wachsen.

Neben hohen Baupreisen und problematischer Finanzierung ist ein weiterer Grund: Manche Unternehmen sind aus dem Markt ausgeschieden, weitere haben ihr Geschäftsvolumen reduziert. Für die BUWOG ein Anlass, um aktiv zu werden: Nach zweijährigem Projektstopp beim Neubau startet man Anfang 2025 eine Offensive mit rund 1.000 neuen Wohnungen.

LICHTBLICK MIT SONNE

Ein demonstrativer Lichtblick also. Bei der BUWOG strebt man etwa unter dem Namen Terrazza 22 wieder zur Sonne. Dieses zelebriert die Wiederentdeckung eines typisch Wiener Wohnmodells: des Terrassenhauses. In Wien-Donaustadt entstehen 159 freifinanzierte Wohnungen, die zeigen, dass Freiflächen-Luxus auch in städtischer Verdichtung möglich ist.

Unweit davon baut der seit jeher in Transdanubien hochaktive Developer Glorit an der Wagramerstraße ein vertikales Stück Stadt mit 50 Eigentumswohnungen, der Verkaufsstart dafür war im April. »Die Lage zwischen Alter

Donau, Donau Zentrum und der U1-Station Kagran ist besonders attraktiv, sowohl für Eigentümer wie für Anleger«, sagt Glorit-Geschäftsführer Stefan Messar.

Während das Neubauvolumen einen Tiefstand erlebt, sind die Transaktionen aktiver geworden. Der Markt für Einfamilienhäuser und Villen in Wien stieg von 2024 auf 2025 um 42 Prozent an, insbesondere in den Bezirken Währing, Floridsdorf und Donaustadt. »Die Preiskorrekturen der vergangenen Jahre haben im Segment der Einfamilienhäuser und Villen ein Preisniveau geschaffen, das wieder zu mehr Transaktionen führt. Die Prüfungen sind zwar detaillierter und Verkaufsprozesse dauern länger, aber im Unterschied zu 2023 und 2024 finden sie wieder in einem Umfang statt, der potenzielle Verkäufe etwas planbarer macht«, so Maximilian Peter, Leiter Wohnen bei Otto Immobilien. >

Traum in Terrakotta
 Auf dem Areal des denkmalgeschützten ehemaligen ORF-Funkhauses entstehen 35 Neubauwohnungen in farbenfroher Holz-Hybrid-Bauweise.
rhomborg.com



Fotos: Hertha Hurnaus, Rhomborg



Luftige Höhe

Mit blütenweißer Eleganz überzeugt das von KIBB entwickelte Wohnhochhaus Leywand im Wiener Nordbahnviertel. Eine Handvoll der 196 Wohnungen ist noch zu haben. leywand.at





residences / LUXUSIMMOBILIEN WIEN



Penthouse-Perfektion
Im Frühjahr 2026 lancierte Winegg seine »Rooftop Collection« mit acht Dachgeschossausbauten in Wiener Bestlagen.
winegg.at

EXKLUSIVE ROOFTOPS

Attraktiv im Premium-Bereich sind weiterhin die Dachgeschosse und Penthouses, auch wenn in den inneren Bezirken hier kaum noch unausgebaute Dächer auf findige Developer warten. Bei LIV Immobilien werden einzelne und besondere Neubauwohnungen unter dem Namen Liv'LUX vermarktet, so etwa ein 280-Quadratmeter-Penthouse mit Terrassen und Rooftop-Pool im Projekt Michaelergarten im 18. Bezirk.

Winegg lancierte im März dieses Jahres seine exklusive »Rooftop Collection« mit acht exklusiven Dachgeschossprojekten in Wiener Bestlagen, auch in Bezirken innerhalb des Gürtels. Mit rund 300 verkauften Wohnungen und einem Anstieg der Kaufanfragen um 16 Prozent gegenüber 2024 gibt man sich bei Winegg optimistisch, denn hochwertige, urbane Wohnprojekte bleiben stark gefragt. »Die kommenden Jahre werden davon geprägt sein, wie konsequent Qualität, Nachhaltigkeit und städtebauliche Verantwortung umgesetzt werden. Unsere neuen Projekte setzen genau dort an und schaffen Wohnraum mit langfristiger Perspektive«, sagt Hannes Speiser, Prokurist bei Winegg.

Reichlich Perspektive gibt es auch für die Bewohner:innen des schneeweißen Turms namens Leywand an der Leystraße im >



Fotos: ZOOMVP.AT, Winegg



residences / LUXUSIMMOBILIEN WIEN

> Wiener Nordbahnviertel. Der von KIBB Immobilien entwickelte Tower (Architektur: Franz & Sue) bietet unverbaubaren Blick zum Kahlenberg und zur Stadtwildnis »Freie Mitte« und sticht durch seine luftige Eleganz unter den oft wie schlichte Balkonestapel wirkenden Wiener Wohnhochhäusern heraus.

Den meisten Blicken verborgen sein hingegen wird ein luxuriöser Wohnbau, der in Kürze im Hinterhof des ehemaligen ORF-Funkhauses entstehen wird. Developer Rhomberg hatte die ziemlich einzigartige denkmalgeschützte Immobilie erworben, in den ehemaligen Studios sollen sich künftig Kultur und ein Hotel ansiedeln, zur Querfinanzierung werden 35 Eigentumswohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet, 22 weitere im Funkhaus selbst (Architektur: BMW). »Mit dem Holz-Hybrid-Neubau in CREE-Bauweise reduzieren wir Emissionen und Bauzeit – und stärken zugleich die Bauqualität in einem Umfeld, das für technische Innovation und kulturelle Bedeutung steht«, so Rhomberg-Gruppe-CEO Hubert Rhomberg. Man sieht: Der Markt für besondere Angebote mag etwas kleiner werden, aber dafür werden diese Angebote umso besonderer. <

Ganz oben

Das Projekt MICHA ELA Garten von LIV Immobilien besteht aus zwei verschwisteren Bauteilen, inklusive Luxus-Penthouse mit Pool auf dem Dach. liv.at



Zentrale Lage

Früher in transdanubischer Ferne gelegen, ist Kagran heute bestens angebunden, mit der Alten Donau in Gehweite. Der Neubau von Glorit positioniert sich mitten in dieser Lagegunst. glorit.at



Fotos: LIV, Glorit