

AUFSTREBENDER BEZIRK ZWISCHEN STADT UND LAND

Penzing hat in den vergangenen Jahren einen rasanten Aufschwung erfahren. Das vor allem, weil es hier noch bebaubare Grundstücke gibt, womit auch größere Immobilienprojekte möglich sind. Auch in Sachen Verkehrsanbindung gilt der Bezirk als Top. Im Rahmen unserer Standortanalyse hat sich das Makler-Team von Rustler mit dem Bezirk und seinen Grätzeln näher befasst.







Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Penzing ist einer der größten Bezirke Wiens. Im Westen erstreckt sich bereits der Wienerwald, und je näher man dem Stadtzentrum kommt, desto mehr erkennt man, dass man sich in einer pulsierenden Metropole befindet.

Dieser urbane Flair, gemischt mit ländlicher Atmosphäre macht Penzing zu einem beliebten und zugleich stark wachsenden Wohnbezirk. Neubauprojekte wie etwa auf dem Areal der Theodor-Körner-Kaserne ziehen viele neue Bewohner*innen an: Hier entstand nicht nur leistbarer Wohnraum, sondern auch gleichzeitig ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Park. Denn Wohnen im Grünen lässt es sich in Penzing gut. Immerhin ist der 14. Bezirk mit einem Anteil von 61 Prozent Grünfläche einer der grünsten Bezirke Wiens.

Die Natur als oberstes Naherholungsgebiet wird in Penzing generell groß geschrieben. Der Wienerwald verleitet zu ausgiebigen Spaziergängen, die Hohe Wand Wiese lockt mit Mountainbike-Trails und die Sommerrodelbahn sowie die Stadtwanderwege bieten Entspannung direkt vor der eigenen Haustüre. Im Zentrum des Bezirkes laden aber auch viele Parks, wie etwa der neu eröffnete Reinlpark, zum Verweilen ein. Denn der Zugang zu Erholung an der frischen Luft soll allen Penzinger*innen leicht möglich sein.

Bei steigenden Bevölkerungszahlen ist aber auch die Attraktivierung und der Ausbau der Infrastruktur wichtig. Aus diesem Grund wird etwa an einer kontinuierlichen Verbesserung des Radfahrnetzes und an einer Erweiterung des Bildungsangebots gearbeitet. Derzeit befindet sich etwa die neue, ganztägig geführte Volksschule Dreyhausenstraße im Bau, und mit dem frisch eröffneten Bildungscampus Deutschordenstraße beheimatet Penzing eine der modernsten Schulen Wiens. Wo Kinder sind, ist aber auch Sicherheit gefragt. Deshalb werden Schritt für Schritt viele Schulvorplätze im 14. Bezirk verkehrsberuhigt und zu autofreien Zonen erklärt.

Sie sehen, Penzing hat so einiges zu bieten. Daher bin ich der Meinung, nicht nur als Bezirksvorsteherin, sondern als Anrainerin Penzings im Allgemeinen, dass der 14. Bezirk der schönste und lebenswerteste Bezirk Wiens ist!

Herzlichst Ihre Michaela Schüchner
Bezirksvorsteherin

A handwritten signature in black ink that reads 'M. Schüchner'.



Penzing weist einen überdurchschnittlichen Anteil an Naherholungsgebieten auf und punktet zudem mit Jugendstil-Juwelen, wie etwa der Otto-Wagner-Kirche am Steinhof.

Penzing ist ein Bezirk voller Gegensätze zwischen Urbanität und Leben im Grünen, aber auch mit vielen Potenzialen. Der viertgrößte Wiener Gemeindebezirk im Westen Wiens ist mit knapp 93.000 Einwohnern einer der am wenigsten dicht besiedelten Gebiete Wiens. Die Begründung liegt nicht zuletzt darin, dass rund 61 Prozent des Bezirksgebiets als Grünfläche ausgewiesen sind. Damit bringt der 14. Wiener Gemeindebezirk mit den Bezirksteilen Penzing, Breitensee, Baumgarten, Hütteldorf und Hadersdorf-Weidlingau einen hohen Naherholungswert mit sich. Im Süden weitgehend vom Wienfluss begrenzt, stößt Penzing an Hietzing, südöstlich an Rudolfsheim-Fünfhaus sowie im Norden an Ottakring. Im Westen und Nordwesten sind die nächsten Nachbarn die niederösterreichischen

Gemeinden Klosterneuburg, Mauerbach, Gablitz und Purkersdorf, welche im Einzugsbereich des Wie-



Innerstädtischer Flair findet sich etwa in den Bezirksteilen Penzing und Breitensee mit einem hohen Bestand an schmucken Altbauten.

Mag. Michael Feichtner
Investment-Makler bei Rustler

nerwalds liegen. Naherholung findet der „gestresste“ Wiener mit dem Schutzensengelberg, dem Rosskopf bei der Sophienalpe, der Hohen Wand oder dem Hüttelberg. Hinzu kommt noch die Baumgartner Höhe mit dem Steinhof, der mit der prächtigen Otto-Wagner-Kirche den Glanz Wiens verkörpert.

Das alles macht Penzing zu einem besonderen Bezirk mit jeder Menge Potenzial, wiewohl trotz der verhältnismäßig großen Fläche lediglich etwas mehr als ein Viertel als Baufläche ausgewiesen ist. Vor dem Hintergrund eines lediglich durchschnittlichen Anteils an Gewerbeflächen in Penzing, ist der 14. Bezirk jedenfalls zu einem beliebten Wohnbezirk geworden, vor allem für Familien, auch weil das Preisniveau für Wohnimmobilien hier im Gegensatz zu anderen Gemeindebe-



zirken noch vergleichsweise moderat ausfällt.

TOP-ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Penzing ist verkehrstechnisch bestens erschlossen, schließlich ist der Bezirk durch die U-Bahnlinien U3 sowie U4, entlang der Grenze zu Hietzing, und den S-Bahnlinien 45 und 50 bestens erschlossen. Die Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie Teile der Linie 10 runden den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs perfekt ab. Damit verfügt Penzing sogar über eine bessere öffentliche Anbindung als der benachbarte und hochpreisige Bezirk Hietzing. Dieses vorteilhafte Umfeld begünstigt Projekte für den Miet- als auch den Eigentumswoh-



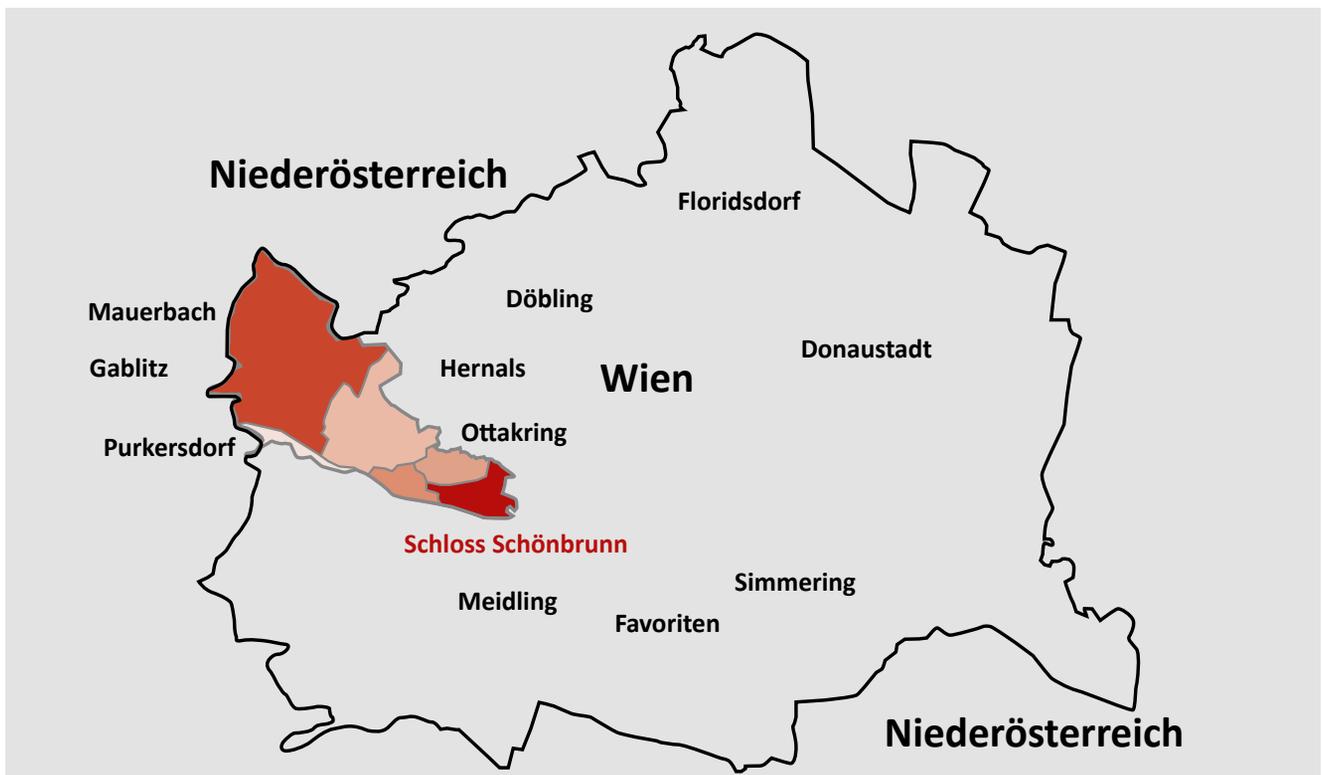
Penzing ist ein sehr vielseitiger Bezirk und verbindet Urbanität mit Natur und ist deshalb bei Wohnungssuchenden sehr beliebt.

Johanna Maciejasz
Maklerin bei Rustler

nungsmarkt. Zudem finden sich auch interessante Möglichkeiten für Zinshausinvestoren, da sich im Bezirk Penzing ein qualitativ hochwertiger und durchaus noch unterschätzter Bestand befindet, die Einstiegspreise aber aktuell deutlich weniger hoch ausfallen als innerhalb des Gürtels.

URBAN UND STÄDTISCH: PENZING UND BREITENSEE

Penzing ist ein sehr vielseitiger Bezirk und weist einerseits einen ebenso bunten Mix im Bestand an Gründerzeithäusern als auch Gemeindebauten und großvolumigen Wohnprojekten auf. Innerstädtischer Flair findet sich etwa in den Bezirksteilen Penzing und Breiten-



Penzing ist zwar der viertgrößte Bezirk in Wien, allerdings auch der mit der viertgeringsten Einwohnerzahl in Wien.

see mit einem hohen Bestand an schmucken Altbauten. Südlich der Hütteldorfer Straße, etwa in der März- und der Dreyhausenstraße, findet sich ebenso eine klassische Zinshausbebauung, jedoch durchbrochen von kriegsbedingt zerstörten und wiedererbauten Objekten.

Besonders charmant erweist sich das Grätzel Altpenzing mit zahlreichen Jugendstilbauten. In den Erdgeschossflächen herrscht ein reges Treiben, begünstigt durch die zahlreichen gewerbetreibenden Lokalmieter, wie das Rustler-Team in den Recherchen feststellen konnte.

Penzing und Breitensee ist zunehmend auch für Zinshausentwickler interessant geworden. Dies lässt

sich auch an zahlreichen Revitalisierungen festmachen, wie Investmentmakler Michael Feichtner von Rustler bestätigt: „Es ist erkennbar, dass diese Teile des Bezirks in den letzten Jahren einen starken Wandel durch Investitionen in die Substanz erlebt haben.“

Passiert man, aus der Richtung des Stadtzentrums kommend, das Kommandogebäude der Theodor-Körner-Kaserne in der Hütteldorfer Straße, finden sich schöne Zinshäuser, die über klassische Fassaden verfügen und sich in gutem bis sehr gutem Zustand befinden. Nördlich am Laurentiusplatz findet man die Pfarrkirche Breitensee – ein prominentes neugotisches Backsteinbauwerk. Eine weitere interessante

Immobilie ist die ehemalige Sargfabrik nördlich der Goldschlaggasse, welche das größte selbstinitiierte und -verwaltete Wohnprojekt Österreichs geworden ist.

VIEL NEUBAU

Mit dem „Kennedy Garden“ entsteht im Bezirksteil Penzing ein großvolumiges Neubauprojekt der Buwog, welches Ende dieses Jahres abgeschlossen wird. „Dieses teilt sich auf über 270 Eigentumswohnungen sowie über 200 freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen auf. Aufgewertet wird das Projekt durch großzügige Grünflächen sowie Annehmlichkeiten am Standort wie Fitnessseinrichtungen oder Retailflächen zur Nahversorgung“, so Alissa Zwickelstorfer vom



Der Bezirk weist zahlreiche Sehenswürdigkeiten auf, wie die Otto Wagner-Villa, in der ein Museum des bekannten Künstlers Ernst Fuchs untergebracht ist.

Makler-Team bei Rustler. Ebenso zu erwähnen ist die ehemalige Körner-Kaserne, wo auf 40 Hektar aktuell 470 Wohnungen realisiert werden, so Johanna Maciejasz, zuständig für die Vermittlung von Mietwohnungen bei Rustler.

WESTLICH DES WIENFLUSSES: BAUMGARTEN

Im Westen des Wienflusses, welcher Penzing von Hietzing trennt, liegt der Bezirksteil Baumgarten, dessen niedrigste Regionen im Wiental liegen und der sich erkennbar in Richtung Baumgartner Höhe erhebt und sich in die Teile Ober- und Unterbaumgarten gliedert. Hier hat sich durch die Spätfolgen des Zweiten Weltkriegs ab den 1960er-Jahren



Penzing ist mit einem Anteil von 61% Grünfläche einer der grünen Bezirke Wiens. Wohnen im Grünen lässt sich hier jedenfalls realisieren.

Berend Jäger
Makler bei Rustler

das Erscheinungsbild stark verändert. Die meisten alten Bauernhäuser sind neuen Wohnbauten gewichen, auch sehr viele Sozialbauten finden sich hier. Stadtauswärts erkennt man hingegen einen markanten Sprung von den Sozialbauten zu prachtvollen Etagenvillen.

HÜTTELDORF – VIEL GRÜN, VIEL GEWERBE

Grün ist im Bezirksteil Hütteldorf wortwörtlich immanent, einerseits aufgrund der zahlreichen Grünflächen, andererseits aufgrund des Heimatstadions des Fußballvereins Rapid Wien. Mit der zunehmenden Entfernung zum Stadtzentrum verflacht sich die Gebäudehöhe. Es gibt auch in diesem Bezirksteil noch eine

Vielzahl an Zinshäusern im Biedermeier- und Jugendstil. Hütteldorf ist aber auch jener Bezirksteil, wo die meisten Gewerbeliegenschaften verortet sind.

Nordöstlich des Allianz Stadions (Hütteldorfer Straße 359) mündet die Hütteldorfer Straße in die Linzer Straße. Hier befindet sich mit dem Hugo-Breitner-Hof mit über 1.200 Wohnungen einer der größten Gemeindebauten Wiens. In der Linzerstraße sind die Mietpreise meist moderat, da zumeist keine direkte Anbindung an die U-Bahn, außer auf Höhe der U4 Hütteldorf, gegeben ist.

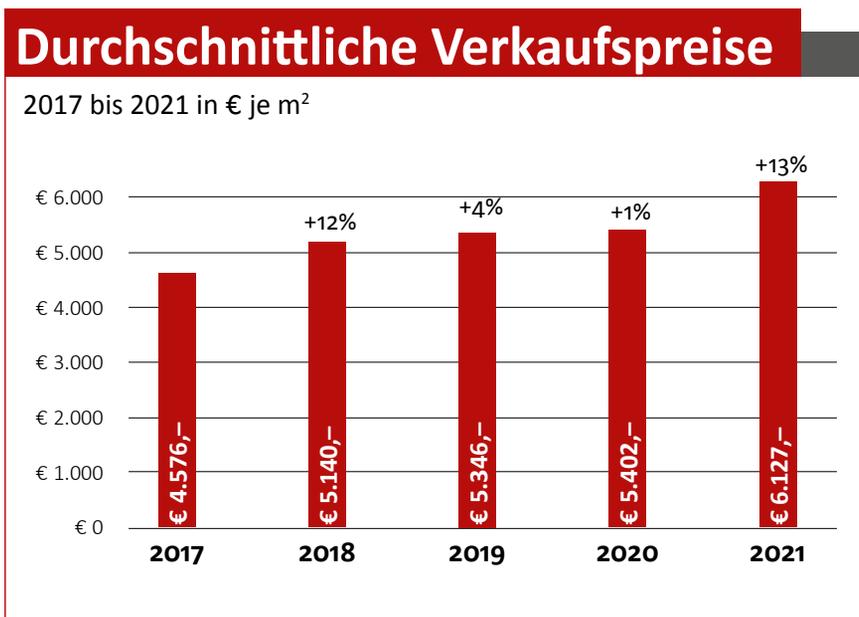
Südlich des Klinikums am Steinhof, im Bereich zwischen Sanatoriumstraße und Linzer Straße, wird die Verbauung immer durchmischer, wo sich zunehmend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auch Kleingartensiedlungen befinden.

ÜBERGANG ZUM LAND

Die Linzerstraße stadtauswärts folgend, nimmt die Dichte der Gebäude ab, dafür nehmen die Grünareale markant zu. An der Adresse Linzer Straße 429 findet man das Schloss Miller-Aichholz, auch als Europa-haus Wien bekannt und als Kongress- und Veranstaltungszentrum genutzt, mit einer großzügigen Parkanlage. Nördlich davon und westlich der Hüttelbergstraße liegt der Wolfersberg. Rund um die Lagerwiese am höchsten Punkt ist die Dauerkleingartenanlage Wolfersberg situiert. Die Hüttelbergstraße selbst



Über den Bahnhof Hütteldorf ist nicht nur die Innenstadt schnell erreichbar, sondern man gelangt auch zügig in das niederösterreichische Umland.



Im vergangenen Jahr haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutlich angezogen, wiewohl Penzing bei weitem nicht zu den teuersten Bezirken Wiens zählt.



Im Bezirksteil Hadersdorf-Weidlingau finden sich zumeist Einfamilienhäuser.

wird im südlichen Bereich links und rechts von Villen gesäumt. Bekannt und auffällig sind die beiden Otto-Wagner-Villen mit den Adressen Hüttelbergstraße 26 (Ernst-Fuchs-Villa) und 28. Südlich zur Hadikgasse hin wird durch die Bergmillergasse ein kleineres Gewerbegebiet erschlossen.

Noch weiter im Westen liegen die Stadtteile Hadersdorf-Weidlingau und Auhof. Während in Hadersdorf Einfamilienhäuser und kleinere bis mittelgroße Wohnungsbauten vorherrschen, wird Auhof maßgeblich geprägt vom Gewerbegebiet rund um das Auhofcenter. 

Bezirk Penzing

Fakten

Einwohner 93.634

Bevölkerungsdichte
2.773 Personen/km²

Bevölkerungsentwicklung
2010 – 2020 +11,3 Prozent

Fläche 33,8 km²

Grünflächen/Gewässer
61 Prozent

Bauland 30 Prozent

Verkehrsflächen 9 Prozent

WOHNFORMEN

Gemeindebauten 20 Prozent

Miete Privat 26 Prozent

Eigentum 29 Prozent

Genossenschaft 14 Prozent

Rest 11 Prozent

ANZAHL GEBÄUDE

Gebäude vor 1919 1.871

Gebäude zwischen
1919 und 1944 2.730

Gebäude zwischen
1945 und 1980 4.594

Gebäude nach 1981 3.200

Gesamt rd. 12.400