

Medieninformation

## **Größer, teurer, Dachgeschoss: IMMOUnited untersucht „DG“-Wohnungen**

**Die teuersten Dachgeschosswohnungen befinden sich in Wien, Salzburg und Innsbruck  
Die größten Dachgeschosswohnungen liegen in Wien, Linz und Salzburg  
Extremwerte in Wien: größte und teuerste Wohnungen im 1. Bezirk**

Österreich, 27. April 2021 – Auch wenn die Dachschräge manchmal bemängelt wird, sind Dachgeschosswohnungen in Österreich begehrt. Meist bieten sie attraktive Aussichten, Wohnflächen und Außenbereiche. Aus diesem Grund haben die Grundbuchexperten der IMMOUnited bei Dachgeschosswohnungen in den Landeshauptstädten genauer hingesehen. Untersucht wurde die Entwicklung der Durchschnittsfläche sowie des durchschnittlichen Kaufpreises im Vergleich zu Wohnungen, die sich nicht im Dachgeschoss befinden. Dafür wurden die Zeiträume 2011-2015 und 2016-2020 herangezogen.

### **Wohnungen im Dachgeschoss sind ca. 20 % größer**

Im Durchschnitt sind Dachgeschosswohnungen in Österreich 93 m<sup>2</sup> groß. Damit sind die Wohnungen direkt unter dem Dach deutlich größer als darunterliegende Objekte. Diese kommen im Schnitt auf 77 m<sup>2</sup>. Im Laufe der Zeit ist die Durchschnittsfläche von Dachgeschosswohnungen allerdings leicht gesunken – ganz im Gegensatz zum Kaufpreis. Dieser ist im Vergleichszeitraum um knapp 13 % gestiegen. Eine Dachgeschosswohnung ging im Zeitraum 2016-2020 für im Schnitt 339.000 € über den Tisch. Bei darunterliegenden Wohnobjekten sind es ca. 207.000 €.

### **„Klassische“ Immobilienhotspots verzeichnen Top-Werte bei Preis und Fläche**

Die im Schnitt größten Dachgeschosswohnungen finden sich in Wien und Linz (jeweils 105 m<sup>2</sup>) sowie Salzburg (99 m<sup>2</sup>). Hier sind Wohnungen „im DG“ rund 40 % größer als die Darunterliegenden. Diese Größe hat allerdings ihren Preis: Mit durchschnittlich 717.000 € sind Dachgeschosswohnungen in Wien am teuersten. Dahinter folgen Salzburg (591.000 €) und Innsbruck (484.000 €).

### **Kleinste Wohnungen in Graz, günstigste in St. Pölten**

Im Schnitt unterdurchschnittlich groß sind die Dachgeschosswohnungen in Graz (79 m<sup>2</sup>), Innsbruck (86 m<sup>2</sup>) und Bregenz (91 m<sup>2</sup>). Objekte mit vergleichsweise günstigen Durchschnittspreisen finden sich in den Landeshauptstädten St. Pölten (210.000 €), Graz (238.000 €) und Eisenstadt (263.000 €).

### **Die Landeshauptstädte im Detail**

#### **Wien**

In der Bundeshauptstadt finden sich aktuell die größten und teuersten Dachgeschosswohnungen in ganz Österreich. Grund dafür sind die überdurchschnittlichen Werte in einzelnen Bezirken. So beträgt die mittlere Wohnungsgröße im Dachgeschoss im 1. Bezirk 249 m<sup>2</sup>. Weitere Spitzenwerte finden sich im 4. (135 m<sup>2</sup>) und im 7. Bezirk (130 m<sup>2</sup>). Wesentlich kleiner sind die Dachgeschosswohnungen im 10. (67 m<sup>2</sup>), 22. (75 m<sup>2</sup>) und 21. Bezirk (77 m<sup>2</sup>). Die teuersten Objekte direkt unter dem Dach finden sich

ebenfalls im 1. Bezirk. 3,9 Mio. € müssen hier im Schnitt bezahlt werden. Deutlich weniger, aber trotzdem überdurchschnittlich viel, wird im 8. (1,2 Mio. €) und 4. Bezirk (1,1 Mio. €) gezahlt. Vergleichsweise günstige Dachgeschosswohnungen gibt es im 10. und 11. Bezirk. Hier liegt der Durchschnittspreis unter 300.000 €.

### **Eisenstadt**

Dachgeschosswohnungen in Eisenstadt sind im Schnitt knapp 96 m<sup>2</sup> groß. Im Zeitraum 2011-2015 waren es noch 112 m<sup>2</sup> – ein Rückgang von fast 15 %. Damit weist Eisenstadt den größten Flächenrückgang in ganz Österreich auf. Wohnungen „ohne DG“ kommen auf durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> und 128.000 €.

### **St. Pölten**

St. Pölten verzeichnete im Beobachtungszeitraum den landesweit stärksten Flächenanstieg von Dachgeschosswohnungen (13 %). Eigentümern stehen aktuell 93 m<sup>2</sup> zur Verfügung (2011-2015: 82 m<sup>2</sup>). Auch der Durchschnittspreis im Dachgeschoss ist um mehr als ein Drittel angewachsen. Da der Preisanstieg von Nicht-Dachgeschosswohnungen mit zwei Drittel allerdings stärker war, wird die Preisdifferenz zwischen den beiden Kategorien langsam kleiner.

### **Linz**

Ein Flächenanstieg von über 7 % hebt die Linz in die Top 3 der größten Dachgeschosswohnungen Österreichs. Im Gegensatz dazu liegen Wohnungen in darunterliegenden Stockwerken mit knapp 76 m<sup>2</sup> eher im landesweiten Mittelfeld. Preislich befindet sich Linz mit 390.000 € bei Dachgeschoss- und 232.000 € bei Nicht-Dachgeschosswohnungen ebenfalls im österreichweiten Durchschnitt.

### **Graz**

In Graz findet sich mit durchschnittlich 79 m<sup>2</sup> nicht nur die kleinste Dachgeschosswohnung Österreichs, sondern auch eine der kleinsten Nicht-Dachgeschosswohnungen (67 m<sup>2</sup>). Beide Werte sind über die Jahre leicht zurückgegangen. Im Gegensatz dazu sind die Transaktionspreise angestiegen. Eine Wohnung direkt unter dem Dach kostet aktuell 238.000 €, eine in den Stockwerken darunter 183.000 €.

### **Klagenfurt**

Etwas mehr als 98 m<sup>2</sup> stehen in Klagenfurt im Dachgeschoss zur Verfügung – eine Steigerung von 5 % im Analysezeitraum. Im Gegenzug dazu sind Wohnungen in den Stockwerken darunter deutlich kleiner geworden. Ein Rückgang von fast 19 % führt zu einer mittleren Fläche von 75 m<sup>2</sup>. Preislich liegen beide Kategorien auf der „günstigen“ Seite. Für durchschnittlich 291.000 € gehen Dachgeschosswohnungen über den Tisch. Wohnungen darunter gibt es für 173.000 €.

### **Salzburg**

Die Salzburger Dachgeschosswohnungen zählen zu den größten und teuersten Objekten. Trotzdem wurde im Analysezeitraum ein leichter Flächen- sowie Preisrückgang beobachtet. Wohnungen unter

dem Dach sind fast 9 % kleiner, als noch im Zeitraum 2011-2015. Die Preisreduktion beträgt 5 %. Im Gegenzug dazu ist der durchschnittliche Kaufpreis von Wohnungen in den darunterliegenden Stockwerken um ein Drittel gestiegen. Aktuell beträgt dieser Durchschnittswert 291.000 €.

### Innsbruck

In der Tiroler Landeshauptstadt haben Eigentümer von Dachgeschosswohnungen 86 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung – 32 % mehr als Besitzer von Nicht-Dachgeschosswohnungen. Hier sind es ca. 65 m<sup>2</sup>. Preislich befinden sich beide Wohnungskategorien in der oberen Liga. Auch Wohnungen unterhalb des Dachgeschosses weisen überdurchschnittliche Preise von rund 301.000 € auf.

### Bregenz

Während Bregenzer Dachgeschosswohnungen einen leichten Flächenrückgang verzeichnen, sind Wohnungen in den darunterliegenden Stockwerken um fast 7 % größer geworden. Die Durchschnittsfläche hier liegt bei 82 m<sup>2</sup>. Die Hauptstadt im Ländle weist damit die kleinste Flächendifferenz Österreichs auf. Der Preis ist hingegen in beiden Kategorien angestiegen. Eine Dachgeschosswohnung kommt auf rund 415.000 €, darunter werden im Schnitt 314.000 € gezahlt.

### Die Werte im Detail

#### - Landeshauptstädte

Ort & Objekttyp	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup> 2016-2020	Durchschnittspreis in € 2016-2020
<b>Bregenz</b>		
Dachgeschosswohnung	91	415.000
Wohnung	82	314.000
<b>Eisenstadt</b>		
Dachgeschosswohnung	96	263.000
Wohnung	75	128.000
<b>Graz</b>		
Dachgeschosswohnung	79	238.000
Wohnung	67	183.000
<b>Innsbruck</b>		
Dachgeschosswohnung	86	484.000
Wohnung	65	301.000
<b>Klagenfurt</b>		
Dachgeschosswohnung	98	291.000
Wohnung	75	173.000
<b>Linz</b>		
Dachgeschosswohnung	105	390.000
Wohnung	76	232.000
<b>Salzburg</b>		

Dachgeschosswohnung	99	591.000
Wohnung	70	291.000
<b>Sankt Pölten</b>		
Dachgeschosswohnung	93	210.000
Wohnung	76	141.000
<b>Wien (Gesamt)</b>		
Dachgeschosswohnung	105	717.000
Wohnung	76	331.000
<b>Österreich (Gesamt)</b>		
Dachgeschosswohnung	93	339.000
Wohnung	77	207.000

### - Wiener Gemeindebezirke

Ort & Objekttyp	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup> 2016-2020	Durchschnittspreis in € 2016-2020
<b>1. Innere Stadt</b>		
Dachgeschosswohnung	249	3,9 Mio.
Wohnung	124	1,2 Mio.
<b>2. Leopoldstadt</b>		
Dachgeschosswohnung	105	608.000
Wohnung	72	280.000
<b>3. Landstraße</b>		
Dachgeschosswohnung	102	632.000
Wohnung	70	309.000
<b>4. Wieden</b>		
Dachgeschosswohnung	135	1,1 Mio.
Wohnung	92	447.000
<b>5. Margareten</b>		
Dachgeschosswohnung	94	525.000
Wohnung	71	250.000
<b>6. Mariahilf</b>		
Dachgeschosswohnung	105	655.000
Wohnung	76	336.000
<b>7. Neubau</b>		
Dachgeschosswohnung	130	727.000
Wohnung	81	353.000
<b>8. Josefstadt</b>		
Dachgeschosswohnung	128	1,2 Mio.
Wohnung	80	370.000
<b>9. Alsergrund</b>		

Dachgeschosswohnung	125	1,1 Mio.
Wohnung	80	387.000
<b>10. Favoriten</b>		
Dachgeschosswohnung	67	267.000
Wohnung	67	210.000
<b>11. Simmering</b>		
Dachgeschosswohnung	81	289.000
Wohnung	70	204.000
<b>12. Meidling</b>		
Dachgeschosswohnung	80	367.000
Wohnung	67	225.000
<b>13. Hietzing</b>		
Dachgeschosswohnung	110	590.000
Wohnung	89	351.000
<b>14. Penzing</b>		
Dachgeschosswohnung	88	401.000
Wohnung	70	257.000
<b>15. Rudolfshiem-Fünfhaus</b>		
Dachgeschosswohnung	85	371.000
Wohnung	61	199.000
<b>16. Ottakring</b>		
Dachgeschosswohnung	83	405.000
Wohnung	58	201.000
<b>17. Hernals</b>		
Dachgeschosswohnung	94	440.000
Wohnung	66	244.000
<b>18. Währing</b>		
Dachgeschosswohnung	106	694.000
Wohnung	83	380.000
<b>19. Döbling</b>		
Dachgeschosswohnung	127	796.000
Wohnung	91	422.000
<b>20. Brigittenau</b>		
Dachgeschosswohnung	90	421.000
Wohnung	60	193.000
<b>21. Floridsdorf</b>		
Dachgeschosswohnung	77	325.000
Wohnung	70	226.000
<b>22. Donaustadt</b>		
Dachgeschosswohnung	75	352.000

Wohnung	69	270.000
<b>23. Liesing</b>		
Dachgeschosswohnung	85	341.000
Wohnung	77	270.000

*Zur Info: Unter „Wohnung“ fallen alle Wohnungen, die sich nicht im Dachgeschoss befinden.*

### **Methodik**

Für die Auswertung wurden Transaktionen von Dachgeschoßwohnungen sowie Wohnungen, die sich nicht im Dachgeschoß befinden, aus den Jahren 2011-2015 sowie 2016-2020 auf durchschnittliche Transaktionspreise und Durchschnittsgröße analysiert. Stichtag ist der 20.04.2021.

Foto: Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH  
Copyright: IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden)

Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.

### **IMMOUnited GmbH | Zahlen.Daten.Fakten.**

Die IMMOUnited GmbH wurde im Oktober 2007 vom Datenexperten Roland Schmid gegründet. Ziel des Unternehmens ist es, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Grund dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für den „normalen“ Anwender teilweise sehr kompliziert ist. Das nahm Roland Schmid zum Anlass, eine Online-Grundbuch-Abfrageplattform zu etablieren. Für diese Idee wurde er 2011 mit dem Cäsar Shooting-Star ausgezeichnet. Derzeit arbeitet ein Team von über 70 Mitarbeitern gemeinsam mit mehr als 2.000 Kunden und 10.000 Anwendern daran, die IMMOUnited Produktwelt weiter auszubauen.

Das Unternehmen ist Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Mit den Online-Abfrageprodukten der IMMOUnited erlangen Immobilienexperten entscheidende Wettbewerbsvorteile. Damit fördert IMMOUnited die Transparenz in der heimischen Immobilienbranche. Anhand von Daten aus derzeit über 1,5 Mio. Kaufverträgen werden sämtliche österreichweite Immobilien-Transaktionen zusammengeführt, erfasst, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie- und Infrastrukturinformationen ergänzt.

IMMOUnited konzentriert sich auf Business-Kunden, wie Immobilienmakler, Gutachter und Sachverständige, Banken und Versicherungen, Bauträger und Projektentwickler, Rechtsanwälte und Notare sowie Hausverwalter. Besonders profitieren Kunden aus dem öffentlichen Bereich von bequemen, zeitsparenden Services. Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen: Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte sowie Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen als Marketinginstrument.

### **Rückfragenhinweis:**

Anna Neubacher  
Marketing & Communications

#### **IMMOUnited GmbH**

A-1010 Wien, Tuchlauben 13

Mobil: +43 669 1560 0041

Office: +43 1 997 1560-41

[neubacher@rsgroup.at](mailto:neubacher@rsgroup.at)

[www.IMMOUnited.com](http://www.IMMOUnited.com)