

Wohnen am Wasser boomt - auch in Wien

16.12.2025 07:25

(Akt. 16.12.2025 08:39)



Wohnen am Wasser ist in Wien beispielsweise in der Seestadt Aspern möglich. ©Wien 3420

Nicht nur in ländlichen Regionen Österreichs, sondern auch in Wien erlebt das Wohnen am Wasser derzeit eine Renaissance. Klimawandel und Freizeitbedürfnis treiben die Nachfrage in die Höhe. Ein Überblick über die begehrtesten Zonen für Immobilien mit direktem Wasserzugang oder Blick in Wien.

Der Trend zum Wohnen am Wasser hat in Österreich in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Dahinter stehen eine Vielzahl an Faktoren, die sich aus gesellschaftlichen Entwicklungen, veränderten Wohnbedürfnissen sowie klimatischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Hohe Nachfrage nach Immobilien mit Wasserzugang

Besonders deutlich wurde dieser Trend nach den Erfahrungen der Corona-Pandemie, als vielen Menschen bewusst wurde, welchen Stellenwert das eigene Zuhause und dessen unmittelbares Umfeld für das Wohlbefinden haben. Eine Untersuchung von news.at zeigt: Das Bedürfnis nach Erholung, Naturkontakt und Aufenthaltsqualität ist seitdem stärker denn je. Der Aufenthalt am Wasser wird von vielen als beruhigend und stressreduzierend empfunden – ein Effekt, der mittlerweile auch wissenschaftlich gut belegt ist. Hinzu kommt der Einfluss des Klimawandels. Städte wie Wien verzeichnen seit Jahren eine zunehmende Zahl an Hitzetagen. Wasserflächen gelten dabei nicht nur als optische Aufwertung, sondern auch als funktionale Klimaregulatoren.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die hohe Nachfrage ist jedoch auch das knappe Angebot. Grundstücke mit direktem Wasserzugang sind selten, oft reglementiert oder mit langfristigen Pachtverträgen belegt. Das bestätigt auch das Fachportal Immomedien.at, das berichtet, dass etwa an der Alten Donau in Wien "nur ein sehr kleiner Teil des verfügbaren Baulands tatsächlich bebaubar" sei und freie Objekte am Wasser "oft innerhalb weniger Tage vermittelt" werden. Das führt nicht nur zu stetig steigenden Preisen, sondern auch zu einer besonders stabilen Wertentwicklung, die selbst in wirtschaftlich angespannten Zeiten Bestand hat.

Neben dem Wohnwert spielt auch die sogenannte "Emotionalrendite" eine Rolle – also das subjektive Erleben von Lebensqualität, Ruhe und Exklusivität. Laut dem Wohnbau-Finanzierungsportal Infina.at wünschen sich immer mehr Menschen nicht nur gut gelegene Immobilien, sondern ein Lebensumfeld, das Entspannung, Freizeit und Naturerlebnis miteinander verbindet. Gewässernähe, so betont Infina, biete "eine einzigartige Kombination aus Ruhepol und Freizeitwert".

Auch in der Wiener Stadtentwicklung spielt Wasser eine zunehmend zentrale Rolle. Projekte wie die Seestadt Aspern zeigen, wie neue Stadtquartiere bewusst rund um künstlich geschaffene Seen geplant werden – nicht nur zur optischen Aufwertung, sondern als Teil eines modernen, klimafitten Wohnkonzepts. Das Bauprojekt "Seeparkquartier" im Osten Wiens integriert Wasserflächen, Grünzonen und Mobilitätsangebote gleichermaßen – ein Konzept, das bei jüngeren Zielgruppen, Familien und Kapitalanlegern besonders gut ankommt.

Top-Adressen für Wohnen am Wasser in Wien

Wien erlebt derzeit einen Boom bei Immobilien mit Wasserzugang. Besonders an der Alten Donau, etwa in Kaisermühlen, zieht es Käufer an, die das Leben in Wassernähe mit städtischer Infrastruktur verbinden möchten. Hier befinden sich die Top-Adressen für Wohnen am Wasser in der Stadt:

Obere und Untere Alte Donau – Luxuslage im urbanen Umfeld

Immobilien entlang der Oberen und Unteren Alten Donau gehören zu den seltensten und gefragtesten Adressen Wiens. Auf ImmoScout24 finden sich aktuell nur wenige Villen oder neuwertige Häuser direkt am Wasser, teils im Preisbereich von 1,5 bis über 4 Millionen Euro. Für Stadtbewohner verbindet diese Lage Freizeit und Naturnähe mit bester Anbindung – U-Bahn- und Busanbindung sind gegeben, gleichzeitig sind Segel- und Wassersport sowie grüne Ufer fußläufig erreichbar.

Auch Neubauprojekte wie "Liv an der Alten Donau" mit über 100 Eigentumswohnungen direkt am Wasser gelten als Rarität – der Grund wird meist nur gepachtet, nicht gekauft.

Seestadt Aspern – Wasser im urbanen Stadtentwicklungsprojekt

Die Seestadt Aspern im Bezirk Wien-Donaustadt ist das größte Stadtentwicklungsprojekt Europas und wächst stetig. Zentrales Highlight ist der künstlich angelegte, etwa 5,4 Hektar große, türkisgrüne Asperner See mit dem rund 48.000 Quadratmeter großen Seepark samt Kies-Strand und Hundezone. Mit der U2 vor der Haustür, regionalen Buslinien sowie Fahrrad- und Fußwegen ist die Seestadt infrastrukturell gut angebunden und funktioniert auch ohne eigenes Auto.

Besonders begehrt sind Wohnungen im sogenannten Seeparkquartier sowie entlang der Janis-Joplin-Promenade, die direkt am Wasser verläuft. Laut dem Immobilienportal ImmoScout24 lagen die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen mit Blick auf den See im Frühjahr 2025 bei etwa 4.800 bis 6.800 Euro – je nach Lage, Etage und Ausstattung.

Ein herausragendes Beispiel für Wohnen am Wasser ist das Projekt "SeeSee Tower" der BUWOG, das auf seiner Website gezielt mit der Lage am Wasser wirbt. Der Turm liegt nur wenige Meter vom See entfernt und kombiniert moderne Architektur mit nachhaltigem Energiekonzept und großzügigen Freiflächen. Auch das Projekt PIER05, ein in Bau befindlicher, multifunktionaler Wohn- und Gewerbegebäude im nördlichen Seebogen, setzt auf die Wasserlage als zentrales Merkmal. Hier entsteht ein urbanes Quartier mit direktem Bezug zum See – inklusive Gastronomie, Arbeitsplätzen und rund 300 Wohnungen mit hohem Freiraumbezug.

Donau-Auen & Stadtrandlagen – Wasser und Wildnis nahe Wien

Auch am östlichen Stadtrand Wiens, in unmittelbarer Nähe zu den Donau-Auen, gewinnt das Wohnen am Wasser zunehmend an Bedeutung. Die Donau-Auen zwischen Wien und Niederösterreich zählen zu den bedeutendsten Aulandschaften Mitteleuropas – und bieten mit ihrer vielfältigen Flora und Fauna ein einzigartiges Naturerlebnis in direkter Stadtnähe.

In der Donaustadt, etwa zwischen Stadlau und Kaisermühlen, etablieren sich Neubauprojekte bewusst in fußläufiger Nähe zu den Auwäldern. So nennt ImmoScout24 in aktuellen Ausschreibungen Objekte "in der Nähe des Naturgebietes Donau-Auen" – viele davon provisionsfrei, mit Garten, Balkon oder Terrasse, ideal positioniert für Familien, die Grünraum mit guter Anbindung suchen. Besonders gefragt sind Doppelhäuser und Reihenhäuser, die direkt am Stadtrand entstehen.

Darüber hinaus entstehen Blöcke freifinanzierten Wohnbaus wie das Projekt "Danube Flats" direkt an der Neuen Donau. Mit 180 Metern und 48 Stockwerken ist es der höchste Wohnturm Österreichs und punktet mit atemberaubendem Ausblick sowie Naturschutz- und Naherholungsgebieten direkt vor der Haustür.

Wasserlagen um Wien: Neusiedlersee beliebt

Auch über Wien hinaus bieten sich in der näheren Umgebung attraktive Alternativen - etwa im burgenländischen Seewinkel rund um den Neusiedler See. Laut aktuellem Bericht von news.at steigt hier das Interesse an Immobilien - als Zweitwohnsitz, Altersresidenz oder Kapitalanlag. In nur einer Stunde erreicht man ein Naturparadies mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten von Wien aus.

Im Raum Neusiedl am See liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen laut Wohnungsbörse bei etwa € 5.830/m² für 60 m²-Wohnungen und rund € 4.560/m² für 100 m²-Eigentum. Angebote mit Seeblick oder direktem Zugang bewegen sich meist bei mehreren hunderttausend Euro.

Ein besonderes Verkaufsargument ist die Lebensqualität vor Ort: Die Region überzeugt durch eine Mischung aus Erholung, Wellness und Freizeitangebot. Viele Neubauprojekte in Ufernähe – etwa in Parndorf, Weiden am See oder am Kalvarienberg – werden ausdrücklich mit "urbanem Flair und Seeblick" beworben. Darüber hinaus gelten Wohnungen am Neusiedler See als wertbeständige Anlage: Laut RE/MAX-Studie zum Immobilienmarkt 2025 steigt besonders die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, da Zinserleichterungen und stabile Preise Investoren anziehen – und Wasserlagen als sicher gelten.

Hier geht's zu unserem Immobilien-Special.