

Rohdiamant in Wiener Toplage: 131 m² Altbaucharme – nur 5 Gehminuten vom 1. Bezirk



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 406

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	698.550,00 €
Kaufpreis / m²:	5.332,44 €
Betriebskosten:	197,76 €

Ihr Ansprechpartner

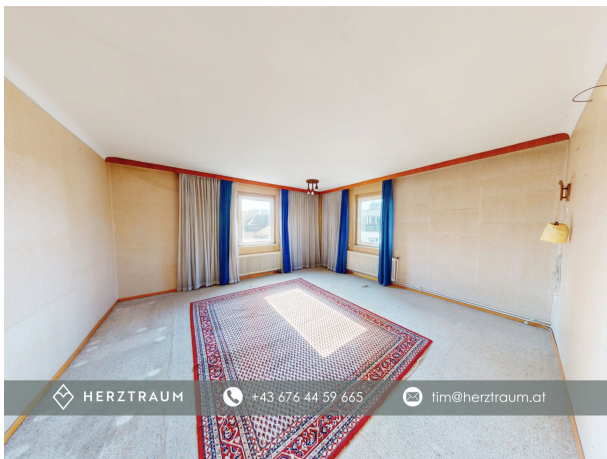


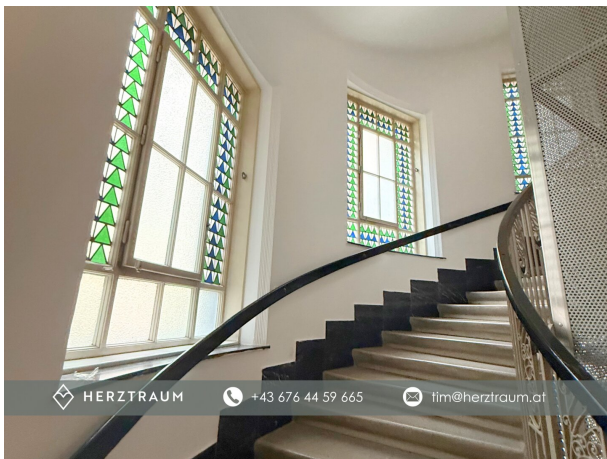
Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



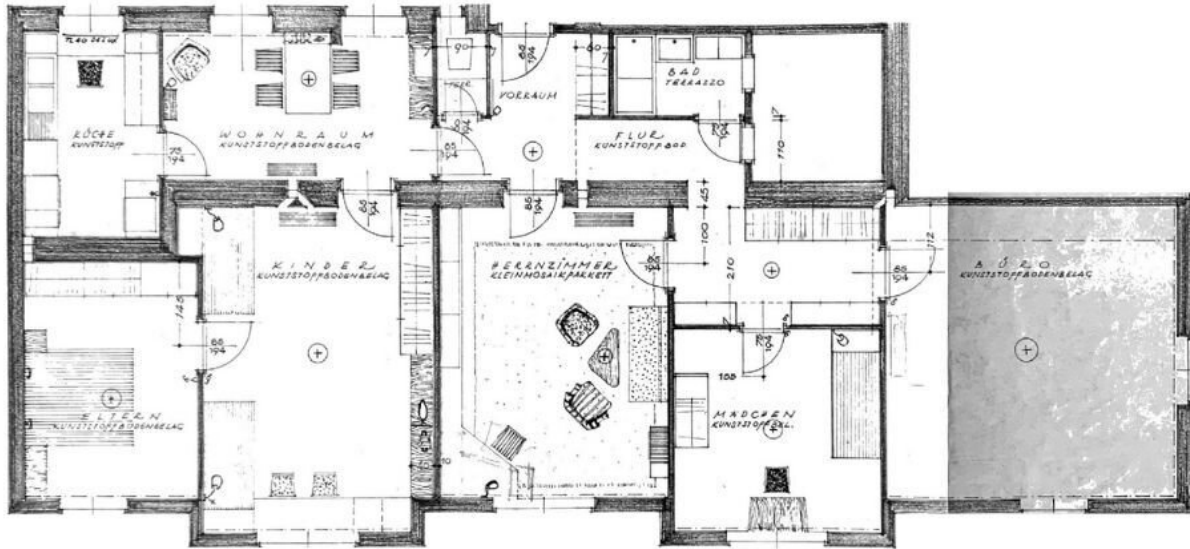
HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

Rohdiamant in Wiener Toplage: 131 m² Altbaucharme – nur 5 Gehminuten vom 1. Bezirk

Eine Gelegenheit, die man nicht zweimal bekommt. TOP 20 in der Ferdinandstraße 28 vereint Größe, Lage und Potenzial – zu einem Preis, der in dieser Liga schlicht nicht selbstverständlich ist.

Eckdaten auf einen Blick

- Adresse: Ferdinandstraße 28, 1020 Wien (Leopoldstadt)
- Wohnfläche: 131,00 m² + 7,95 m² Balkon
- Zimmer: 6½
- Lage im Gebäude: 5. Liftstock, oberstes Geschoss (DG-Ausbau, Bj. 1960)
- Raumhöhe: 2,75 – 2,90 m
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- **Kaufpreis: € 5.263,-/m² – außergewöhnlich günstig für den 2. Bezirk**
- Maklerprovision: **keine**

Ein Preis, der in dieser Lage für sich spricht

€ 5.263,-/m² – für eine Wohnung dieser Größe, in dieser Lage, ist das ein Preis der Sonderklasse. Der 2. Bezirk zählt zu den dynamischsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens. Sanierete Vergleichsobjekte in unmittelbarer Umgebung werden derzeit um rund € **7.800,-/m²** gehandelt.

Das bedeutet: Wer hier kauft und saniert, lukriert einen **Mehrwert von rund € 2.500,-/m²**– bei

131 m² ergibt das ein rechnerisches Wertsteigerungspotenzial von über **€ 325.000,-**. Eine Kostenschätzung für die komplette Generalsanierung liegt bereits vor und beläuft sich auf rund **€ 1.000,-/m² (Brutto)** – der Rechenweg ist klar.

Highlights der Wohnung

- Großzügige 131 m² mit viel Gestaltungsspielraum
- 6½ Zimmer – flexibel nutzbar, ideal für große Grundrisse
- Balkon mit Ausblick in den ruhigen Innenhof
- Helle Räume dank oberster Etage
- Hohe Raumhöhe (2,75 – 2,90 m) – typischer Altbaucharakter
- Ruhelage trotz absolut zentraler Anbindung
- **Frei vermietbar** – außerhalb des Mietrechtsgesetzes, freier Mietzins möglich

Lage – besser geht's kaum

- 5 Gehminuten zum 1. Bezirk
- Unmittelbare Nähe zur Urania & Praterstraße
- Perfekte Infrastruktur: Öffis, Gastronomie, Einkauf direkt vor der Tür
- Eine der gefragtesten Altbauadressen Wiens

Nutzungsmöglichkeiten

- Eigennutzung: großzügiges Stadtdomizil nach eigenen Vorstellungen gestalten
- Investment: sanieren & mit erheblichem Gewinn weiterverkaufen
- Vermietung: freier Mietzins, kein Mietrechtsgesetz – maximale Renditeflexibilität

3D-Rundgang <https://my.matterport.com/show/?m=jiwkNZZfAk5>

Nebenkosten beim Ankauf

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung & grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages
- **Keine Maklerprovision**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tim Rauter, MBA tim@herztraum.at | +43 676 44 59 665

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap