

## Rohdiamant in Wiener Toplage: 131 m<sup>2</sup> 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

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

## Ihr Ansprechpartner

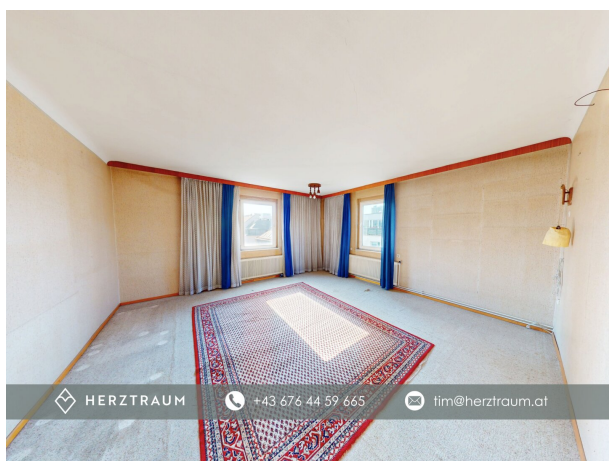


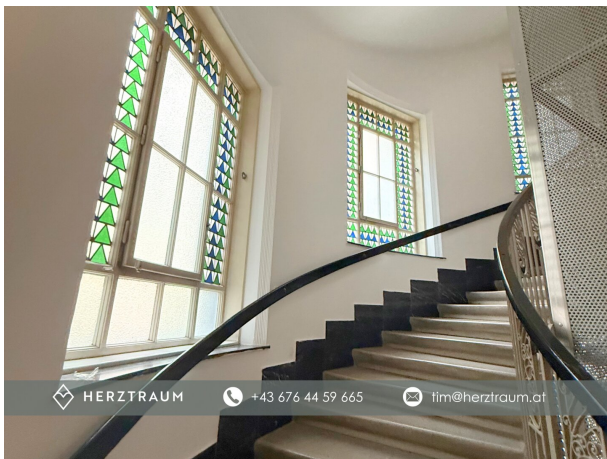
### Tim Rauter

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



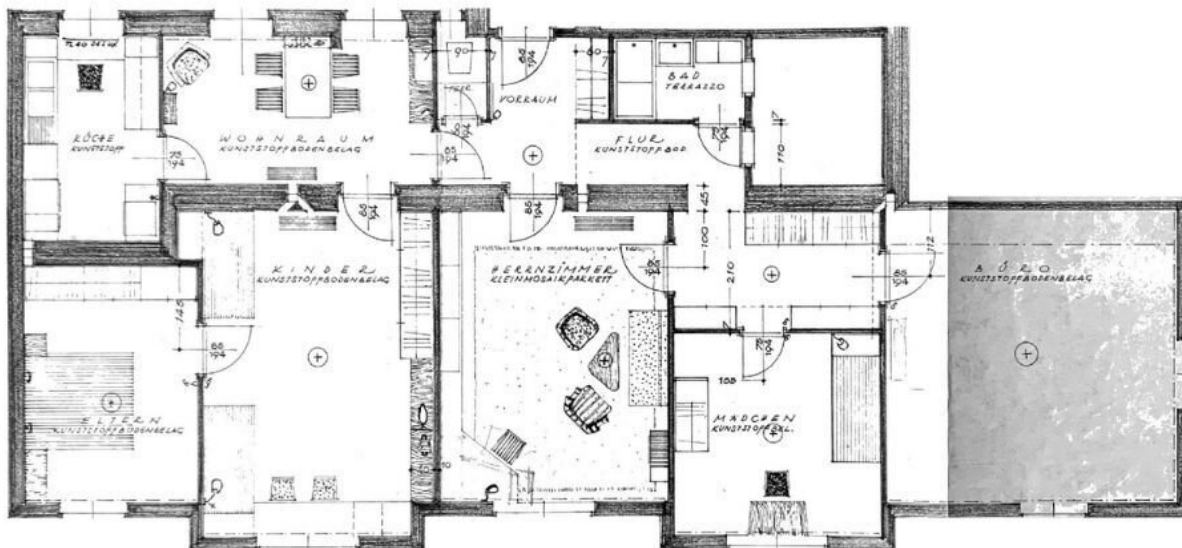
HERZTRAUM



+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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> + 7,95 m<sup>2</sup> 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,-/m<sup>2</sup> – außergewöhnlich günstig für den 2. Bezirk**
- Maklerprovision: **keine**

### Ein Preis, der in dieser Lage für sich spricht

€ 5.263,-/m<sup>2</sup> – 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. Sanierte Vergleichsobjekte in unmittelbarer Umgebung werden derzeit um rund € **7.800,-/m<sup>2</sup>** gehandelt.

Das bedeutet: Wer hier kauft und saniert, lukriert einen **Mehrwert von rund € 2.500,-/m<sup>2</sup>**– bei

131 m<sup>2</sup> 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,-/m<sup>2</sup> (Brutto)** – der Rechenweg ist klar.

### **Highlights der Wohnung**

- Großzügige 131 m<sup>2</sup> 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](mailto: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