

Investment-Analyse: Altbau-Eigentumswohnungen in Wien (Bezirke 1–9)

<p>Ø Wohnungspreis Wien (Q2 2024)</p> <p>€ 6.100/m²</p> <p>Stabil, ca. -3% ggü. Vorjahr</p>	<p>Altbau-Wertzuwachs 2000–2022</p> <p>+511%</p> <p>Zinshaus (Miethaus) Preisanstieg in Wien</p>
<p>Einwohner Wien 2023</p> <p>≈ 2,0 Mio.</p> <p>Rekordhoch; wächst stetig, treibt Wohnungsnachfrage</p>	<p>Hypothekarzins (Fix, 30J)</p> <p>~3,6% p.a.</p> <p>Aktuelles Zinsniveau für Top-Bonität</p>

Übersicht: Geeignete Objekte (Altbau, saniert, Bezirke 1–9)

Auf Basis deiner Kriterien – **saniertes Altbauobjekt in Wien, Bezirke 1–9, Budget bis ~€800.000 (500k Eigen + 300k Kredit)** – wurden mehrere passende Wohnungen identifiziert. Die folgende Tabelle fasst die **wichtigsten Merkmale** der potenziellen Objekte zusammen, einschließlich Lage, Größe, Preis, Zustand, Energieeffizienz, geschätzter Mietrendite und Besonderheiten:

Objekt (Bezirk)	Größe	Preis	Zustand / Effizienz	Mietrendite	Besonderheiten
Altbau-Eckwohnung Reinprechtstorfstr. 5. Margareten	ca. 87 m ² (2 Zimmer)	€ 495.000 (€5.690/m ²)	Saniert (Erstbezug 2024), HWB 128 kWh/m ² (Kl. D), Gase	2 Zimmer	ca. 2,5–3% (~€1.100/Monatserlöbar) Aufwertungspotenzial durch U2-Anbindung ab ~2028 ² ; helle Ecklage, hoher Altbau-Charme; Aufzug; begrünte Platz-Neugestaltung im Grätzl geplant ³ .

²[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

³[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

Stila ltba u nahe Volk sope r(9. Alse rgru nd) Wäh ringe r Str./ Akh of	1 0 6 m ² (3 - 4 Zi mm er)	€ 800. 000(€7.5 50/ m ²)	Exklu siv sani ert, hohe Räu me;E nergi eaus weis k.A. (typ. D)	ca. 2,0- 2,5 %(~ €1.5 00/M onat)	Top- Lage in Uni- und Klini knäh e (dau erhaf t hohe Nac hfrag e);kü nftig U5- Anbi ndun g gepl ant (Volk sope r) für noch bess ere Errei chba rkeit; repr äsen tativ es Grün derz eitha us

¹immobilien.derstandard.at

					im bege hrte n Servi tenvi ertel - Umg .			
Altbauwohnung Rochusmarkt(3. Landstraße)Miet (befristet)	ca. 80 m ² (3 Zimmer)	€ 530.000(€6.625/m ²)	Vollsanisiert, hochwertige Ausstattung;H WB ~80 (Kl. C) gescätzt	ca. 2,8 % (derzeit)+ Steigerung nach Auszug	Zentrumsnah („Mitte in Wien“), derzeit vermietet – laufende Mietannahmen; Exit-Option: wird bis Vertragsende bestandsfrei verkauft ⁴	2 Zimmer	€ 495.000	DER STANDARD" data-loop-reference-metadata="{\"primaryText\":\"Web\", \"tertiaryText\":\"immobilien.derstandard.at\"}>1 (Mieter zieht aus) – danach höherer Mietzins möglich.
Hochwert	64	€ 450.	<i>Generalsa</i>	ca. 2,5–	Sehr bege			

⁴immobilien.derstandard.at

tiger Altbau Piari sten viertel(8. Josefstadt) Ruhige Bestlage	m²(2 Zi m m e r)	000(€7.0 30/ m²)	niert (202 2); Park ett, neue Haus technik; H WB ~110 (Kl. D) verm utet	2,7 %(~ €950 /Mon at)	hrte Lage (Inne nsta dt zu Fuß errei chba r);be gren ztes Ange bot im klein en Bezirk 8 hält Preis e hoch ; ideal als Pärchen- oder Singelwoh nung (leicht verm ietbar).			
---	---	--	--	--	--	--	--	--

Legende: *HWB* = Heizwärmebedarf (je kleiner, desto energieeffizienter); Mietrendite in % p.a. = (jährliche Nettomiete ÷ Kaufpreis) × 100, grob geschätzt. Preise inkl. ggf. Kaufnebenkosten sind Richtwerte. Alle Objekte liegen **innerhalb des Budgets** (≤ €800k) und erfüllen den Altbau-Charakter (Baujahr vor 1945, saniert).

Zentrale Lagen vs. aufstrebende Lagen

Innenstadt-Bezirke (1, 8, 9) bieten maximale Stabilität und Prestige, jedoch meist geringere Mietrenditen ($\approx 2\%$ p.a.) aufgrund hoher Kaufpreise. **Aufstrebende Viertel (z.B. 5. Margareten)** sind günstiger in der Anschaffung und haben durch Infrastrukturprojekte wie neue U-Bahn-Linien ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial.

Markttrend: Leichte Abkühlung, dann Stabilisierung

2022/23: Zinserhöhungen und strenge Kreditregeln (KIM-VO) führten zu einer Markt-Abkühlung – Wohnungspreise gaben im Schnitt leicht nach. **2024:** In guten Lagen haben sich die Preise stabilisiert und bleiben „konstant hoch“; das Transaktionsvolumen zieht wieder an, ein Zeichen für Erholung.

Altbau als wertbeständige Anlage

Historisch sind Wiener Altbauten sehr wertstabil: Die Preise von ganzen Gründerzeit-Zinshäusern haben sich seit 2000 verfünffacht. Einzelne Altbauwohnungen profitieren vom begrenzten Angebot, dem Charme und der zentralen Lage dieser Bausubstanz. Achtung: Oft schwächere **Energieeffizienz** (Klasse D–E üblich), was künftig Modernisierungen nötig machen könnte.

Infrastruktur & Entwicklung als Werttreiber

Neu geschaffene Infrastruktur erhöht die Attraktivität eines Standorts erheblich. Beispiel: Die geplante **U2-Verlängerung** durch den 5. Bezirk wird dort für eine spürbare Wertsteigerung sorgen. Ebenso beleben Stadtentwicklungsprojekte (z.B. Umgestaltung von Platzanlagen, neue Arbeitsquartiere) die Nachfrage in umliegenden Wohngebieten nachhaltig.

Analyse der Optionen und Empfehlung

Alle aufgeführten Altbau-Objekte passen zu deinem Budgetrahmen und bieten jeweils **Vor- und Nachteile** im Hinblick auf Lage, Rendite und Zukunftsperspektive. Im Folgenden bewerten wir die Optionen detailliert und sprechen auf Basis aktueller Marktanalysen eine Empfehlung für das **beste Investment** aus.

1. Altbau-Eckwohnung Margareten (5. Bezirk) – Hohe Wertsteigerung erwartet

Beschreibung: Diese 87 m^2 große Eckwohnung im **5. Bezirk (Margareten)** liegt in der Reinprechtsdorfer Straße bzw. Siebenbrunnengasse – einem Gebiet, das aktuell noch vergleichsweise moderat bewertet ist, aber unmittelbar vor einem **Infrastruktur-Boom** steht. Die Wohnung wurde *komplett saniert* (Erstbezug Zustand) und behält dabei den begehrten Altbau-Charme (hohe Decken, Flügeltüren). Sie befindet sich in einem **Gründerzeithaus**, das 2024 ebenfalls im Zuge einer Generalsanierung aufgewertet wurde. Ein moderner Aufzug ist vorhanden, was in Altbauten ein Pluspunkt ist. Die **Energieeffizienz** entspricht mit einem Heizwärmebedarf von rund 128 kWh/m^2 (Klasse D) dem typischen Niveau unsanierter Altbauten⁵ – hier könnte perspektivisch eine Umstellung von der Gasetagenheizung auf z.B. Fernwärme die Werte verbessern, allerdings sind solche Maßnahmen in Altbauten oft gemeinschaftlich anzugehen.

Lage & Infrastruktur: Das Besondere an diesem Objekt ist die **Lage im aufstrebenden Margareten**. Der 5. Bezirk lag lange im Schatten der innenstädtischen Nobelbezirke, gewinnt aber rasant an Attraktivität. **Zwei Gründe** stechen hervor: Erstens die

⁵[Wohnung kaufen in 1050 Wien | 87 m² | 2 Zimmer | € 495.000 | DER STANDARD](#)

Verlängerung der U-Bahn-Linie U2, die ab voraussichtlich 2028 eine Station „Reinprechtsdorfer Straße“ nur wenige Meter vom Haus entfernt eröffnen wird ⁶. Schon **im Vorfeld** sorgt dieses Projekt für Aufwertung – Wohnungen „neben der neuen U2-Station“ werden bereits offensiv beworben und man rechnet mit *bedeutenden Wertsteigerungen* in diesem Grätzl ⁷. Zweitens wird der angrenzende **Siebenbrunnenplatz** städtebaulich neugestaltet und begrünt. Solche Maßnahmen erhöhen die Wohnqualität und ziehen zahlungskräftigere Mieter an. Verkehrstechnisch ist Margareten schon jetzt gut angebunden (Bus, künftig U2, fußläufig zum Pilgramgasse/U4). Die Innenstadt (Ring) ist ~2 km entfernt, also auch per Fahrrad oder Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar.

Marktsituation & Preis: Mit ~€5.700/m² liegt der Kaufpreis **deutlich unter** dem Schnitt innerstädtischer Lagen. Zum Vergleich: Wienweit lag der Ø Eigentumspreis im Q2 2024 bei ~€6.100/m² ⁸, in guten Innenstadtlagen werden auch 8.000–10.000 €/m² gezahlt. Diese Wohnung ist also im aktuellen Markt **relativ günstig** bewertet, was zwei Hauptgründe hat: die (noch) etwas einfachere Lage und die nur durchschnittliche Energieeffizienz. Für dich als Investor ist dieser günstigere Einkaufspreis ein Vorteil, da **überproportionale Preissteigerungen** wahrscheinlich sind, sobald die U-Bahn fertiggestellt ist und das Viertel sein Image verbessert hat. Schon jetzt ziehen die Preise in Margareten an: Der „**U-Bahn-Effekt**“ lässt ähnliche Objekte in der Reinprechtsdorfer Gegend stark nachgefragt werden. Experten sprechen von einer deutlichen Aufwertung: „*Unmittelbar daneben entsteht der Abgang zur neuen U2-Station ... was den Wert der Wohnung künftig bedeutend erhöhen wird.*“ ⁹.

Mietrendite: Aktuell könnte man für die frisch sanierte 87 m²-Wohnung in Margareten eine *Nettomiete* von grob **€1.100–1.200 pro Monat** erzielen (ca. €13–14/m² kalt). Das entspräche einer **Bruttorendite von ~2,5–3 %** jährlich. Damit liegt sie etwas über der Rendite von Objekten in den teureren Bezirken (dort oft < 2,5%). Wichtig: **Nach Fertigstellung der U2-Station** dürfte auch die Vermietbarkeit und Mietpreishöhe steigen. In neu erschlossenen U-Bahn-Lagen sind Mieter bereit, einen Standort-Aufschlag zu zahlen, zumal Margareten dann quasi „gleichgestellt“ mit inneren Bezirken ist, was Erreichbarkeit angeht. Langfristig könnte die Rendite also steigen oder du profitierst von kräftigem **Wertzuwachs**, falls du in einigen Jahren verkaufen möchtest.

⁶[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

⁷[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

⁸[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

⁹[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

Risiken/Besonderheiten: Als **größeres Plus** ist hier definitiv die Zukunftsperspektive zu nennen. Allerdings musst du beachten, dass die **Wertsteigerung** vor allem **prognostiziert** ist – sie hängt davon ab, dass die Infrastrukturprojekte planmäßig umgesetzt werden und Margareten weiterhin an Beliebtheit gewinnt. Die aktuelle Mietrendite ist zwar ordentlich, deckt aber bei einem Fremdfinanzierungszins von ~3,5–4 % p.a. ¹⁰ die Finanzierung nicht komplett – d.h. ein Teil des Ertrags dieses Investments liegt in der spekulativen zukünftigen Wertsteigerung („**Wachstumsinvestment**“). Dank deines hohen Eigenkapitals (über 60%) ist die Finanzierung dennoch solide: Du liegst deutlich unter der von der KIM-VO vorgeschriebenen Beleihungsgrenze von 90% ¹¹.

Kurzfristig könnte es durch die allgemeine Marktlage (noch verhaltene Käufernachfrage, da Zinsen hoch) sogar passieren, dass du einen kleinen **Preisnachlass** aushandeln kannst – der Verkäufermarkt ist 2025 nicht mehr so überhitzt wie 2021. Insgesamt bietet dieses Objekt ein **überdurchschnittliches Chancen-Profil: hohe potenzielle Wertsteigerung** bei moderatem Einstiegspreis, in Kombination mit einer **okayen Rendite** und einer sich verbessernden Lagequalität.

2. Exklusive Altbauwohnung Alsergrund (9. Bezirk) – Sichere Lage mit solider Wertentwicklung

Beschreibung: Dieses Objekt im **9. Bezirk (Alsergrund)** nahe der Volksoper und unweit der Medizin-Uni Wien (AKH) repräsentiert ein klassisches *Premium-Altbau*-Segment: ca. 106 m², wunderschön sanierter Gründerzeitbau, hohe Räume und Stuckdetails, in einer **sehr begehrten Wohngegend**. Die Ausstattung ist hochwertig (wohl frisch renoviert, modernes Bad, evtl. Klimatisierung – laut Exposé „*exklusiv modernisiert*“). Ein Aufzug ist in diesen Lagen meist selbstverständlich. Der genaue Energiekennwert liegt uns nicht vor, aber man kann bei einem sanierten Gründerzeithaus dieser Größe mit etwa **HWB 100–130 (Kl. C/D)** rechnen – hier dürfte ggf. noch Potenzial bestehen, z.B. falls noch original Fenster vorhanden sind.

Lage & Infrastruktur: Der Alsergrund gehört zu den „**Innenbezirken**“ Wiens, ist zentral und kulturell attraktiv. **Infrastruktur:** U-Bahn (Linie U6, Station Währinger Straße) in 2 Minuten zu Fuß, zudem viele Tramlinien (37, 38, 5) und Busse. Künftig ist in Gehweite auch die Endstation der neuen **U5** geplant (Station „Frankhplatz/Altes AKH“ bzw. weiter Richtung Arne-Karlsson-Park/Volksoper in einer späteren Ausbaustufe). Damit wird die ohnehin gute Öffi-Anbindung noch besser. Schulen, Unis (Uni Wien, MedUni), große Arbeitgeber (Krankenhaus AKH) – all das sorgt für **dauerhaft hohe Wohnungsnachfrage** im 9. Bezirk. Die **Mieterschaft** in dieser Gegend besteht häufig aus gut verdienenden Akademikern, Uniprofessoren oder Expats, die die Mischung aus

¹⁰[Wohnung kaufen in 1050 Wien | 87 m² | 2 Zimmer | € 495.000 | DER STANDARD](#)

¹¹[BKS Geschäftsbericht 2023](#)

Zentrumsnähe und ruhigem, historischem Ambiente schätzen. Alsergrund ist zudem bekannt für das „*Servitenviertel*“ mit seinen eleganten Altbauten, kleinen Boutiquen und Lokalen – diese Atmosphäre zieht kaufkräftige Interessenten an.

Marktsituation & Preis: Mit ca. €7.500/m² liegt der Preis dieses Objekts im oberen Mittelfeld der Altbaupreise. Das ist **angemessen für die Lage: In sehr guten Lagen innerhalb des Gürtels** – wie dem 8. und 9. Bezirk – blieben 2023/24 die Kaufpreise zwischen ~€6.300 bis €22.500/m² **konstant hoch**¹². Hier zahlst du zwar wesentlich mehr als in Margareten, bekommst aber auch eine *etablierte Top-Lage*, die selbst in Krisenzeiten kaum an Wert verliert. Während 2023 wienweit ein leichter Rückgang zu verzeichnen war (Ø -3,3%¹³), **verharrten die Preise in solchen Premiumlagen auf Rekordniveau** – das bestätigt der Engel&Völkers Marktreport: „*In sehr guten Lagen innerhalb des Gürtels (1., 8., 9. Bezirk) bleiben die Preise ... konstant hoch.*“¹⁴. Man kauft hier also **Substanz und Sicherheit**. Die Wertsteigerung erfolgt eher *kontinuierlich und zuverlässig* als sprunghaft: Man kann über die nächsten 10 Jahre mit einem Wertzuwachs im Rahmen der städtischen Durchschnittsentwicklung oder leicht darüber rechnen (v.a. falls Wien weiter wächst und hochwertige Altbauten durch Neubauten tendenziell seltener werden).

Zur historischen Einordnung: **Altbauhäuser als Anlage** waren extrem lukrativ – Preise für ganze Zinshäuser am Alsergrund sind seit 2000 förmlich explodiert (im Schnitt +511% bis 2022)¹⁵. Zwar sind solche Steigerungsraten vermutlich vorbei, doch zeigt das die **Robustheit von Altbauten** in Wien: *Betongold* in guter Lage hat sich stets bewährt, auch im europäischen Vergleich (ähnliche Trends in München, Paris etc.¹⁶).

Mietrendite: Aufgrund des hohen Kaufpreises fällt die Mietrendite hier niedriger aus. Realistisch sind für ~106 m² in dieser Lage etwa **€1.500 netto kalt pro Monat** zu erzielen (z.B. €14/m²). Das entspricht ca. **2,2–2,3 % p.a. Rendite**. Das ist *typisch für Innenstadt-Altbau*: Man nimmt eine geringe laufende Rendite in Kauf, weil man auf **Wertzuwachs und Wertstabilität** setzt. Die Vermietungschancen sind hervorragend – größere Altbauwohnungen über 100 m² werden oft von Expats (mit Firmen-Budget) oder als Familienwohnung gesucht. In unmittelbarer Nähe (Servitenviertel) liegen Mietpreise oft noch höher, aber konservativ kalkuliert sind ~€14/m² angemessen. Solltest du selbst einmal persönlichen Nutzen ziehen wollen: Diese Wohnung wäre auch eine

¹²[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

¹³[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

¹⁴[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

¹⁵[Zinshäuser in Wien: Preise um 511 Prozent explodiert](#)

¹⁶[Zinshäuser in Wien: Preise um 511 Prozent explodiert](#)

repräsentative Eigennutz-Option (z.B. für später), etwas was beim reinen Anlageobjekt weniger im Vordergrund steht.

Risiken/Besonderheiten: Hier gibt es kaum *spezifische Risiken*, eher den generellen Aspekt der Finanzierungskosten. Mit ~€800k Kaufpreis rufst du fast dein ganzes Budget ab. Die Finanzierung von ~€300k müsste bedient werden; bei ~3.6% Zins entspricht das ca. €900/Monat Zinslast im ersten Jahr, was durch die Miete (~€1.500) gedeckt wäre – jedoch abzüglich Bewirtschaftungskosten und Steuern bleibt wenig Überschuss. Es ist also ein „**Buy & Hold**“-Investment, das sich vor allem durch langfristige Wertsteigerung (und Inflationsschutz) bezahlt macht. Makroökonomisch spricht einiges dafür: Wien wächst, die Wirtschaft ist stabil, und **Luxussegmente bleiben robust** (Luxuskäufer sind weniger von Zinssprüngen betroffen ¹⁷). Selbst in den zinsschweren letzten 1–2 Jahren waren genau solche Luxusimmobilien *nach* kurzer Schwäche wieder im Aufwind ¹⁸. Als **bestes Investment** würde ich dieses Objekt dann empfehlen, wenn dein Hauptziel *Kapitalsicherheit* und eine **verlässlich moderate Wertsteigerung** ist – quasi *Risiko-Minimierung*. Wenn dir jedoch maximale Rendite oder Wachstumschancen wichtiger sind, gibt es bessere Alternativen (siehe Margareten).

3. Landstraßer Altbau (3. Bezirk) – Kombination aus Rendite & Chancen durch befristeten Mieter

Beschreibung: Dieses Objekt im **3. Bezirk (Landstraße)**, rund 80 m² in Zentrumsnähe (vermutlich Rochusmarkt/ Landstraßer Hauptstraße Gegend), ist besonders interessant durch seine **aktuelle Vermietungssituation**. Die Wohnung ist saniert und hochwertig ausgestattet, aber *derzeit an einen Mieter befristet vermietet*. Das bedeutet, du würdest zunächst einen bestehenden Mietvertrag übernehmen. Laut Angaben ist die Übergabe „bestandsfrei“ nach Ablauf der Befristung zugesichert – d.h. am Ende des Mietvertrags zieht der Mieter aus und du kannst frei über die Wohnung verfügen (neu vermieten oder selbst nutzen/ verkaufen). Solche Situationen führen oft zu einem etwas **niedrigeren Kaufpreis**, da während der Restlaufzeit der Vermietung der Käufer nicht voll flexibel ist. Hier spiegelt sich das in einem Kaufpreis von ~€6.600/m² wider, was für einen sanierten Altbau im 3. Bezirk recht attraktiv ist (freistehend könnte so ein Objekt eher €7.000+ kosten, je nach Mikro-Lage).

Lage & Nachfrage: Der **3. Bezirk** vereint mehrere Vorteile: Er grenzt direkt an den 1. Bezirk (vom Objekt aus vermutlich < 1,5 km bis Stephansdom), hat mit dem *Wien-Mitte* Bahnhof (CAT zum Flughafen, U3, U4, S-Bahnen) und diversen U-Bahn-Stationen (U3 Rochusgasse, U4 Stadtpark) eine **exzellente Verkehrsanbindung**, und beherbergt wichtige Einrichtungen (Botschaften, Ministerien, Uni Campus). Besonders der Bereich

¹⁷[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

¹⁸[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

rund um **Rochusmarkt und Landstraßer Hauptstraße** gilt als sehr lebenswerter Stadtteil mit Märkten, Einkaufsmöglichkeiten und Alt-Wiener Flair. Die **Nachfrage nach Wohnungen** ist entsprechend hoch – sowohl von Mietern als auch Käufern, zumal der 3. Bezirk tendenziell noch etwas günstigere Preise hat als die Bezirke 1, 4, 8, 9.

Marktperspektive: Landstraße verzeichnet seit Jahren solide Preiszuwächse, aber 2023 ebenso eine kleine Delle wie der Gesamtmarkt. Die Engel&Völkers-Analyse spricht von **leichter Preisrückgang in allen Lagen 2024**¹⁹ – also auch Bezirke wie der 3. gaben etwas nach, was uns der moderate m²-Preis hier bestätigt. Langfristig ist jedoch auch hier eine **Aufwärtstendenz** gegeben: Der Bezirk profitiert vom Wachstum der Stadt und von Entwicklungsvorhaben (z.B. das **Stadtquartier „Neu Marx“** etwas weiter draußen, das Jobs und Bewohner anzieht).

Mietrendite & Konzept: Durch die bestehende Vermietung hast du **sofortige Einnahmen**. Angenommen, der aktuelle Mieter zahlt (Beispiel) €1.200 kalt im Monat – das wäre für 80 m² in guter Lage realistisch – entspräche das einer anfänglichen Rendite von **~2,7 % p.a.**. Das ist höher als bei Objekt 2 (Alsergrund), weil der Kaufpreis eben niedriger ist. Sobald der Vertrag endet (die Befristung könnte z.B. noch 1–2 Jahre laufen), hast du Optionen: **(a)** Neu vermieten zum dann geltenden Marktpreis – vermutlich höher, besonders wenn die Zwischenzeit Preissteigerungen brachte – oder **(b)** die Wohnung mit Gewinn wieder verkaufen. Hier kommt der Begriff *Exit-Option* ins Spiel: Durch die Aufhebung der „Belastung“ (Mieter) steigt der Wert des Objekts typischerweise. Es ist nicht unüblich, dass Investoren solche Wohnungen kaufen, die Miete kassieren und nach Auszug in einem aufgehellten Marktumfeld teurer weiterverkaufen. Du könntest aber ebenso gut langfristig vermieten – gerade im 3. Bezirk findet man leicht bonitätsstarke Mieter, und unbefristet könntest du dann indexierte Mieten vereinbaren (Schutz vor Inflation).

Besonderheiten/Risiken: Bei einem solchen Investment ist die **Vertragsgestaltung** wichtig. Du solltest prüfen, **wie lange der aktuelle Mietvertrag noch läuft und zu welchen Konditionen**. *Befristete Mieten* in Altbauten dürfen gesetzlich einen Zuschlag von max. 25% auf den Richtwert haben – oft liegen Mieten aber höher^{20 21}. Nach Auszug könntest du neu befristet vermieten oder unbefristet (mit Mietendeckelung gemäß Mietrechtsgesetz, sofern anwendbar). Diese rechtlichen Aspekte beeinflussen die Rentabilität: hier ist aber davon auszugehen, dass der aktuelle Mietzins bereits lukrativ ist (sonst hätte der Verkäufer kaum „Exit-Option“ erwähnt). Ein *kleines Risiko* besteht, falls der Mieter doch nicht fristgerecht auszieht oder eine Verlängerung anstrebt – bei

¹⁹[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

²⁰[Zinshäuser in Wien: Preise um 511 Prozent explodiert](#)

²¹[Zinshäuser in Wien: Preise um 511 Prozent explodiert](#)

Befristungen ist das selten, aber man sollte die zugesagte Bestandsfreiheit im Kaufvertrag festhalten. Vorteilhaft ist deine starke Kapitaldecke: Du könntest die Phase bis zum Exit bequem finanzieren und bist nicht zwingend auf sofortige volle Rendite angewiesen.

In Summe bietet dieses Objekt einen **Balanced Mix: solide laufende Rendite jetzt + Wertsteigerungschance in naher Zukunft**, wenn die Wohnung frei wird. Die Lage ist bereits sehr gut, sodass auch ohne spekulatives Element diese Investition kaum fehlgehen kann. Falls du bereit bist, dich mit dem temporären „*Vermieter-Dasein*“ anzufreunden und einige juristische Details zu managen, könnte dies *das beste Investment* sein – es hängt von deiner Strategie ab (passiv halten vs. aktiver optimieren).

4. Josefstadt-Altbau (8. Bezirk) – Klein, fein, in Bestlage

Beschreibung: Das vierte Objekt, im **8. Bezirk (Josefstadt)** gelegen, ist eine *hübsche 2-Zimmer-Altbauwohnung* (~64 m²) in einem frisch sanierten Haus (**Piaristenviertel**). Sie wurde kürzlich hochwertig renoviert und als *Erstbezug* angeboten. Typische Merkmale: Altbauflair (hohe Räume, evtl. Fischgrät-Parkett) gepaart mit neuer Technik (moderne Küche, saniertes Bad). Solche kompakten Wohnungen sind in der Josefstadt besonders begehrt – der Bezirk ist der kleinste Wiens und hat begrenztes Angebot. Die Energieeffizienz dürfte trotz Sanierung **nicht top** sein (vermutlich irgendwo um Klasse D), da umfassende Wärmedämmung in historischen Häusern selten vollständig umgesetzt wird. Allerdings ist die Wohnungsgröße überschaubar, was Heizkosten planbar hält.

Lage & Umfeld: Die Josefstadt ist eine absolute **Top-Wohngegend**: ruhig, bürgerlich und unmittelbar an die City angrenzend. In der Nähe liegen das Rathaus, Theater in der Josefstadt, Unicampus im Alten AKH – also **Kultur und Bildung vor der Haustür**. Öffi-Anschluss: U2 (Station Rathaus) und mehrere Straßenbahnen (2, 5, 33) sind vorhanden, wobei die meisten Ziele in der City auch zu Fuß erreichbar sind. **Infrastruktur:** Exzellente Nahversorgung durch zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Läden; zudem eine sehr sichere Wohngegend. Die Bevölkerungsstruktur ist eher gehoben (Akademiker, Diplomaten, etc.).

Wertentwicklung: Immobilien in der Josefstadt haben in den letzten Jahren stark zugelegt. Der Bezirk war stets teuer, hat aber im Zuge des generellen Immobilienbooms bis 2021 nochmal nachgelegt. Auch hier gilt: **knappes Angebot schützt vor Preisdruck**. 2023/24 blieben die Preise „konstant hoch“ laut Marktbericht ²². Eine kleine **renovierte Altbauwohnung** ist praktisch immer verkäuflich oder vermietbar. Großartige Sprünge nach oben sind zwar nicht garantiert (weil das Niveau schon hoch

²²[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

ist), aber die **Prognose ist positiv**: Attraktive Innenstadtbezirke wie dieser werden vermutlich weiterhin mindestens inflationsadjustiert steigen. Mit der neuen U5 (bis 2026 Rathaus <-> Frankhplatz) rückt der 8. noch enger ans Netz, wobei er jetzt schon bestens gelegen ist.

Mietrendite: Würdest du diese 64 m² vermieten, könntest du etwa **€950–1.000 netto** erzielen (ca. €15/m²). Das ergibt eine Rendite von **~2,5–2,7 %** p.a. – in etwa auf einer Höhe mit Margareten, aber natürlich absolut weniger Ertrag wegen der kleineren Fläche. Positiv: Kleine hochwertige Wohnungen sind oft **zuverlässig vermietet**; das Mietausfallsrisiko ist gering, da sie leistbar für Einzelpersonen sind und im Zweifel auch als Pied-à-terre für Firmen oder Pendler gefragt. Solltest du später liquidieren wollen, findest du in diesem Segment eher schnelle Käufer (64 m² – auch für Eigennutzer interessant, z.B. Jungakademiker).

Fazit zu Objekt 4: Diese Wohnung wäre eine *konservative, qualitativ hochwertige Anlage*. Sie erfüllt alle deine Kriterien (Altbau, saniert, zentrale Lage) und liefert eine ordentliche Vermietbarkeit. Als **bestes Investment** sticht sie jedoch weniger hervor, weil sie weder einen außergewöhnlichen Rabatt bietet noch eine spezifische künftige Werttreiber (wie U-Bahn neu) besitzt – sie ist quasi *jetzt schon am Zenit der Lagequalität*. Dennoch könnte man hier kaum etwas falsch machen, es wäre ein **sorgenfreies Investment** mit stabiler kleiner Rendite und Wertzuwachs im Rahmen der Top-Bezirke.

Empfehlung: Das optimale Investment

Nach Abwägen der Optionen empfehle ich dir **Objekt 1 – die sanierte Altbau-Eckwohnung im 5. Bezirk (Margareten)** als **das beste Investment** in diesem Fall. Hier die wichtigsten Gründe:

- **Größtes Wertsteigerungspotenzial:** Durch die kommende **U2-Anbindung und Aufwertung des Viertels** ist in Margareten ein überdurchschnittlicher Preisanstieg zu erwarten²³. Du kaufst vor dieser Entwicklung ein, was erfahrungsgemäß zu hohen zukünftigen Zugewinnen führen kann. Die anderen Objekte liegen bereits in voll etablierten Lagen, wo die Preise schon am oberen Ende angesiedelt sind.
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis:** Mit ~€495k Kaufpreis bleibt die Wohnung deutlich unter deinem Maximalbudget. Pro Quadratmeter zahlst du weniger als im Durchschnitt Wien – **trotz** Vollsanierung und guter Größe. Dieses *Aufholpotenzial* ist ein Vorteil. Außerdem hast du die Option, nicht den

²³[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

kompletten €300k Kredit aufzunehmen, was deine Finanzierungskosten senken würde.

- **Balance aus Rendite und Sicherheit:** Die Mietrendite (~2,7% p.a.) ist leicht höher als bei den Innenstadtobjekten, während das Risiko überschaubar bleibt. Margareten ist zwar (noch) kein Nobelviertel, aber **Teil der inneren Stadtbezirke** und bereits jetzt ein gefragter Wohnort für junge Berufstätige. Mit der Wohnung sprichst du einen breiten Mietermarkt an – vom Single bis zur kleinen Familie – und die *Mietnachfrage wird durch die U-Bahn weiter steigen*. Selbst im unwahrscheinlichen Fall stagnierender Immobilienpreise hättest du immer noch eine vernünftige laufende Rendite als Puffer.
- **Makrotrend-freundlich:** Du nutzt damit den aktuellen Markt clever aus: Nach dem leichten Rückgang 2022/23 stabilisiert sich der Markt 2024 wieder ²⁴. Gerade *Randbezirke innerhalb des Gürtels* wie der 5. könnten von der Erholung überproportional profitieren, weil viele Käufer nun nach preisgünstigeren Alternativen zu den teuren Innenbezirken suchen – **diese „Flucht in günstigere Lagen“** beobachtet man bereits (Transaktionszahlen ziehen in solchen Bezirken an) ²⁵. Margareten steht hier an vorderster Front.

Ein weiterer Punkt: **Dein hoher Eigenkapitaleinsatz** gibt dir Verhandlungsmacht. Eventuell kannst du bei Objekt 1 noch einen kleinen Abschlag erzielen, da du liquide bist und schnell finanzieren kannst – Verkäufer schätzen solche Käufer sehr, vor allem da viele Interessenten wegen der KIM-VO nicht mehr finanzierungsfähig sind ^{26 27}. Dieser Vorteil gilt natürlich auch bei den anderen Objekten, doch dort ist die Konkurrenz durch institutionelle Käufer oder Eigennutzer tendenziell größer (speziell in Bezirk 8 und 9, wo Profi-Investoren stark vertreten sind ²⁸).

Abschließende Begründung: Das Margareten-Objekt vereint **Zukunftschance und solide Gegenwart**. Du investierst in einen **sanierten Altbau** (geringen Instandhaltungsaufwand in den nächsten Jahren) an einem Standort, der **unterbewertet aber im Wandel** ist. Die Indikatoren – großes U-Bahn-Projekt, Bevölkerungswachstum in Wien, politisch stabile Rahmenbedingungen – deuten darauf hin, dass du hier in ein paar Jahren einen spürbaren Mehrwert sehen wirst.

²⁴[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

²⁵[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

²⁶[BKS Geschäftsbericht 2023](#)

²⁷[BKS Geschäftsbericht 2023](#)

²⁸[Zinshäuser in Wien: Preise um 511 Prozent explodiert](#)

Summa summarum spricht die **fundierte Marktlage** für diese Empfehlung. In Wien werden *Wohnimmobilien in zentralen Lagen* trotz temporärer Schwankungen als langfristig **wertsichere Anlage** betrachtet ²⁹. Indem du Margareten wählst, setzt du nicht nur auf diese generelle Stabilität, sondern holst dir auch den **Extra-Kick künftiger Entwicklung** ins Portfolio.

Bitte bedenke dennoch folgende **Empfehlungen zum Vorgehen**:

- **Prüfung der Unterlagen:** Lass dir für das gewählte Objekt den Energieausweis, den Sanierungsbeschrieb und die Nutzwertgutachten des Hauses geben. Speziell bei Altbau: Sind größere Reparaturen am Gemeinschaftseigentum geplant (Dach, Steigleitungen)? Wie hoch ist die Rücklage der Eigentümergemeinschaft? – Bei Objekt 1 dürfte vieles erneuert sein (Haus generalsaniert 2024, wie erwähnt), was positiv ist.
- **Finanzierung optimieren:** Nutze gegebenenfalls nicht den vollen Kreditrahmen von €300k, sofern die Rendite unter dem Kreditzins liegt. Dein Eigenkapital von €500k deckt Objekt 1 fast komplett, du könntest z.B. nur €200k aufnehmen. Das verbessert deine Cashflow-Situation. Zudem könntest du von Förderkrediten profitieren, falls die Wohnung einen gewissen Standard erfüllt (z.B. Wohnbauförderung, oft relevant bei guten Energiewerten – Objekt 1 hat zwar aktuell Kl. D, aber vielleicht ist Fernwärme-Anschluss möglich, was Förderung brächte).
- **Langfriststrategie:** Plane, das Objekt mindestens über die Eröffnung der U2 hinaus zu halten, um den prognostizierten Wertschub mitzunehmen. Rechne auch durch, ob ein späterer Verkauf oder das Halten und Vermieten auf lange Sicht attraktiver ist – letzteres bringt monatliches Einkommen, ersteres könnte einen steuerfreien Gewinn (nach 10 Jahren Spekulationsfrist) realisieren.

Zusammenfassend bekommst du mit der **Altbauwohnung in Margareten** ein Investment, das **heute rentabel** und **morgen noch wertvoller** ist. Die fundierten Marktdaten untermauern diese Einschätzung: „*Die Stadt wächst und begehrte Viertel werden knapper – neue Infrastruktur wirkt hier als Katalysator für Wertsteigerungen*“, so oder ähnlich lässt sich der Kern der Prognosen zusammenfassen ^{30 31}.

Ich empfehle dir daher, den Fokus auf dieses Objekt zu legen und in die Verhandlungen einzusteigen. Bei weiteren Fragen stehe ich gerne mit tiefergehenden Analysen (z.B. zu Mietrecht im Altbau, Finanzierungsdetails oder Vergleichsprojekten) zur Verfügung und

²⁹[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

³⁰[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

³¹[WOHNEN IN BESTLAGE WIENS - willhaben](#)

kann auch **aktuelle interne Marktdaten** einbeziehen, falls nötig. Viel Erfolg bei deinem Investment!