

**KAROLINENGASSE, Schloss Belvedere-Nähe, 85 m2
Altbau, 3 Zimmer, exclusive Einbauküche, Parketten,
Wannenbad/Dusche, noch vermietet**



Objektnummer: 1812

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karolinengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	97,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,75
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	175,54 €
USt.:	21,14 €
Provisionsangabe:	

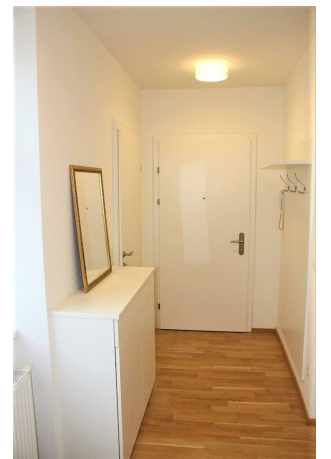
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9
1070 Wien



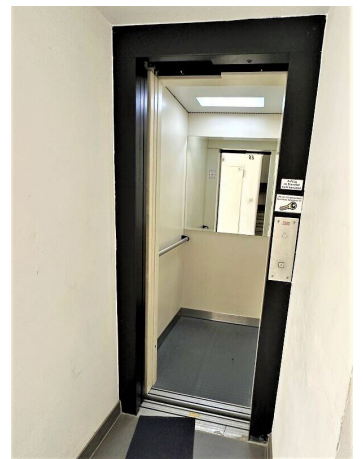












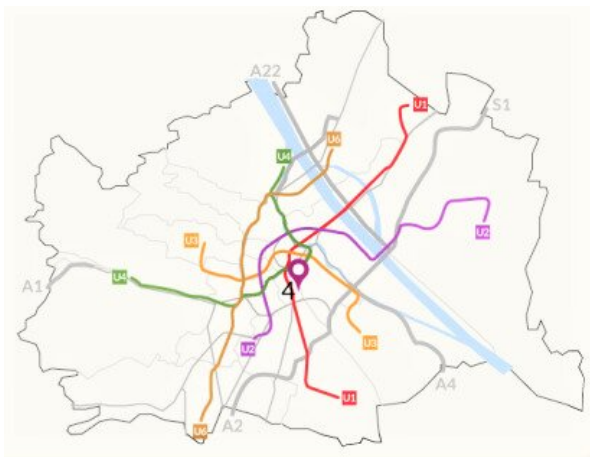


BUNDESGARTEN-BELVEDERE

Österreichische Bundesgärten **INFORMATIONEN UND VERANSTALTUNGEN**

365 Tage im Jahr
Palmenhaus
Schönbrunn

Der Schatz der Alpen
Die Saison im
Alpengarten Belvedere

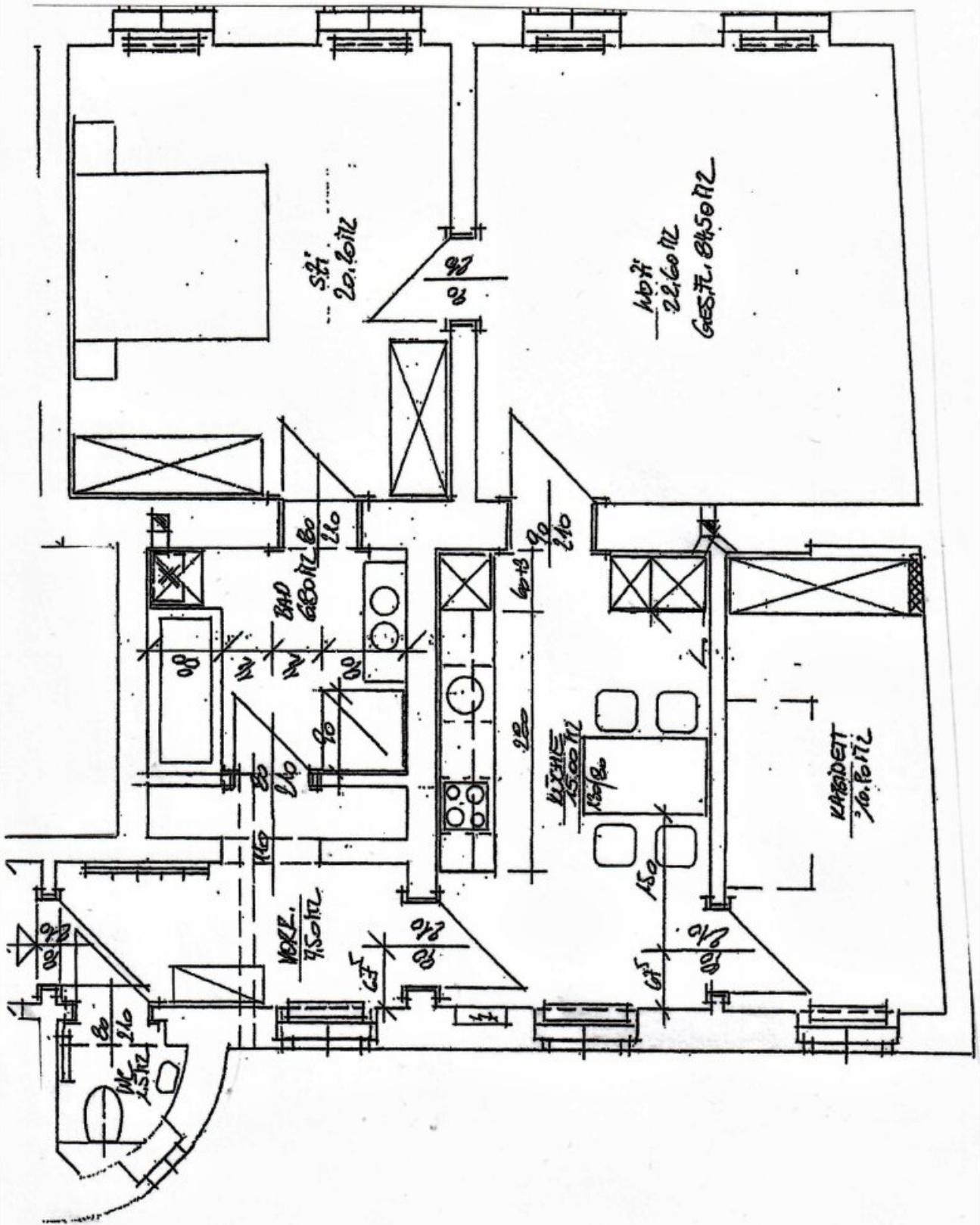












Objektbeschreibung

Beschreibung:

IN DER KAROLINENGASSE BEIM SCHLOSS BELVEDERE GELANGT DIESE SONNIGE 85,10 m2 ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTGESCHOSS ZUM VERKAUF!

Vorzimmer, WC, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche und Badezimmer

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet (bis 08.07.2025), kann aber bereits nach Vereinbarung besichtigt werden

Der Nettohauptmietzins samt Netto-Inventarmiete beläuft sich auf derzeit jährlich € 11.155,68

Ausstattung:

+ exclusive Einbauküche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Mikrowelle, Backstation, Ober- und Unterbaukästen

+ Parkettböden, Nassräume verfließt

+ Badezimmer mit Badewanne – Dusche - Waschtischen und Waschmaschinenanschluss

+ separates WC

- + Einbauschränke, Garderobe
- + Holztüren
- + Telefonanschluss, TV-Kabelfernsehanschluss
- + Gasetagenheizung
- + Energiekennwert 97,50 kWh/m² p.a.
- + Bezug nach Vereinbarung

Lage

KAROLINENGASSE BEIM SCHLOSS BELVEDERE MIT BELVEDEREGARTEN! Die sehr gute Infrastruktur des 4. Bezirks (Prinz-Eugen-Straße, Schloss Belvedere, Goldeggasse, Belvederegasse, Schwarzenbergplatz, Mommsengasse, Favoritenstraße) sowie die perfekten Verkehrsanbindungen wie der der Hauptbahnhof mit sämtlichen Schnell- und Regionalzügen, die Westbahn, FlixTrain-Station, die U1-Station Hauptbahnhof, die Linien D, O, 1, 18, 13A, 69A + N66 sind ebenso in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis: € 695.000,00 lasten- und bestandsfrei

3,5 % Grunderwerbsteuer;

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr;

Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.,

Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer

Betriebskosten - Wohnung:

€ 374,87 inklusive Reparaturrücklage-MwSt. per Monat

Reparaturrücklage - Wohnung: ein Guthaben von ca. € 24.527,43 / Stand per 31.12.2023

Strom, Gas (Heizung), mögliche TV/Internet-Anschlüsse werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet (bis 08.07.2025), kann aber bereits nach Vereinbarung besichtigt werden

Der Nettohauptmietzins samt Netto-Inventarmiete beläuft sich auf derzeit jährlich € 11.155,68

Vergabe durch Makler: MARTIN ROS

Mob.-Tel. [+43-664-200 2027](tel:+43-664-200-2027)

E-Mail: martin.ros@ros-real.at

HP: www.ros-real.at

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren

auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap