

**SCHLOSS BELVEDERE-NÄHE, 85 m2 Altbau, 3 Zimmer,  
Einbauküche, Parketten, Wannenbad/Dusche, noch  
vermietet, Karolinengasse**



**Objektnummer: 2002**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	97,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,75
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	175,54 €
USt.:	21,14 €
Provisionsangabe:	

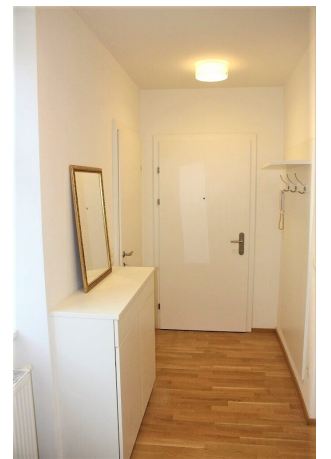
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9  
1070 Wien

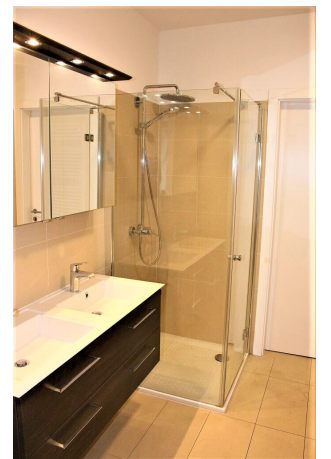




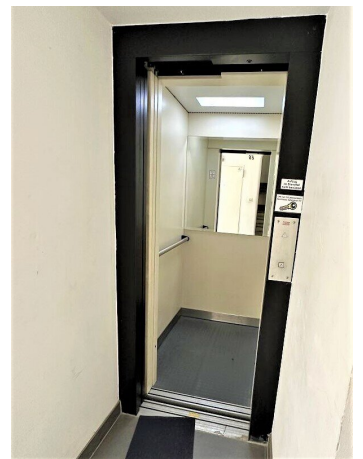














# BUNDESGARTEN-BELVEDERE

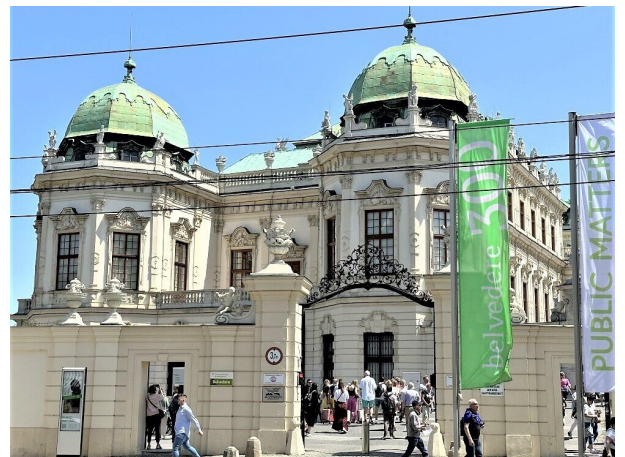
**Österreichische Bundesgärten** **INFORMATIONEN UND VERANSTALTUNGEN**

365 Tage im Jahr  
Palmenhaus  
Schönbrunn

Der Schatz der Alpen  
Die Saison im  
Alpengarten Belvedere



The information board is a black-framed display containing several items: a white notice on the left with a small table, a green brochure titled '365 Tage im Jahr Palmenhaus Schönbrunn', a yellow brochure with text, a red brochure titled 'Der Schatz der Alpen Die Saison im Alpengarten Belvedere', and two circular signs: one with a dog and a slash (no dogs) and one with a bicycle and a slash (no bicycles).

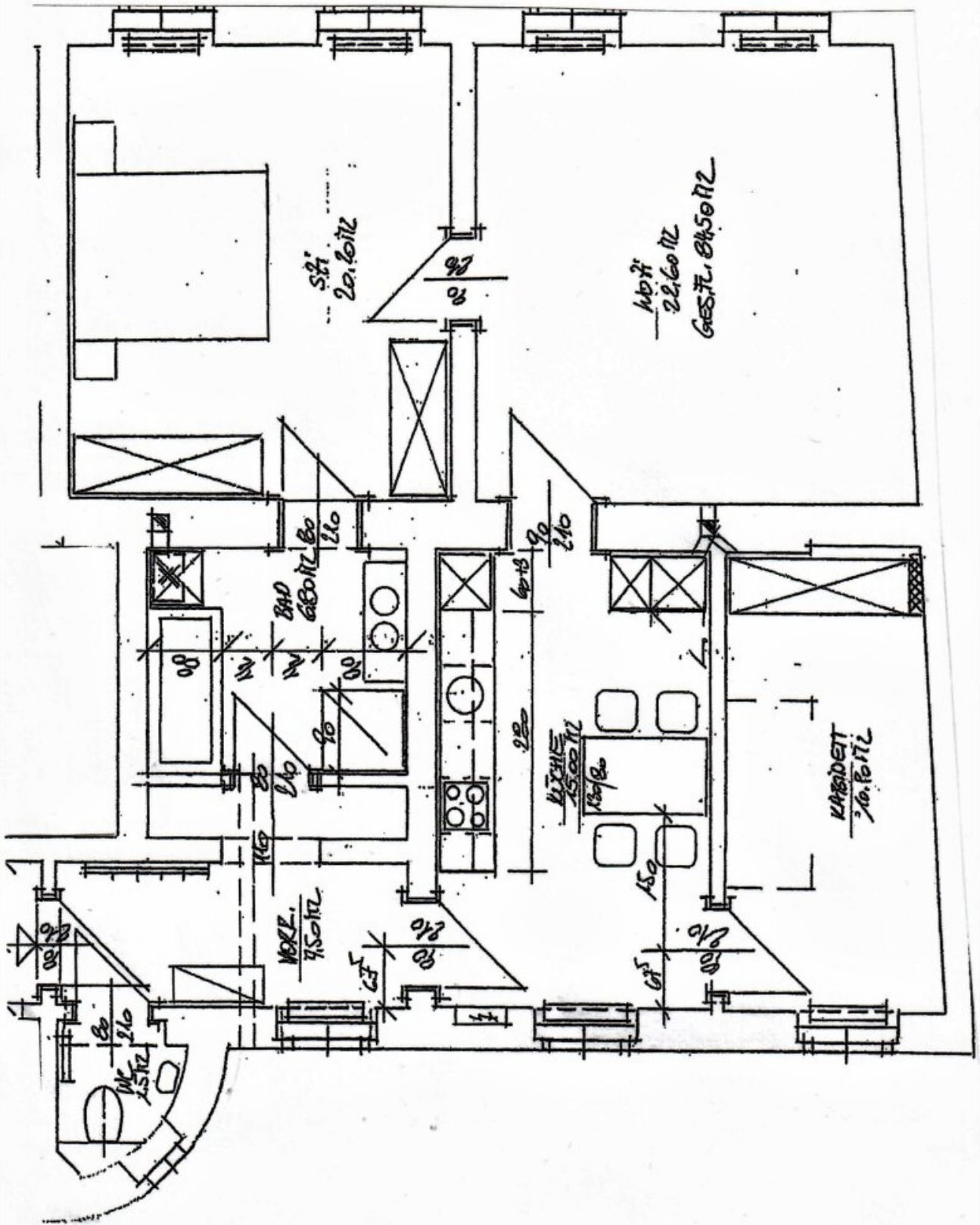














## **Objektbeschreibung**

### **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 Anfang 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/m<sup>2</sup> 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:+436642002027)**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto:martin.ros@ros-real.at)**

**HP: [www.ros-real.at](http://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