

**Nahe Schloss Belvedere | 4 Zimmer | Altbauwohnung |
Kamin | 2 Balkone**



Wohnsalon

Objektnummer: 1551

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karolinengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 161,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



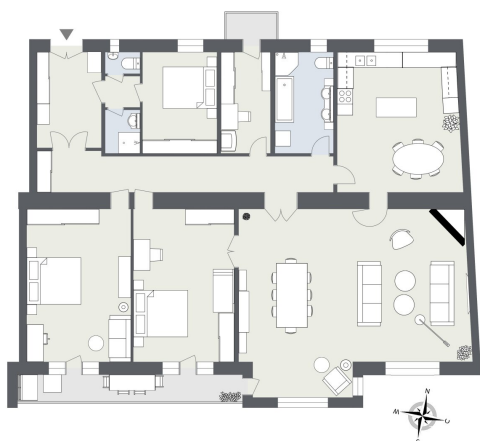
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN





Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft.

Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.

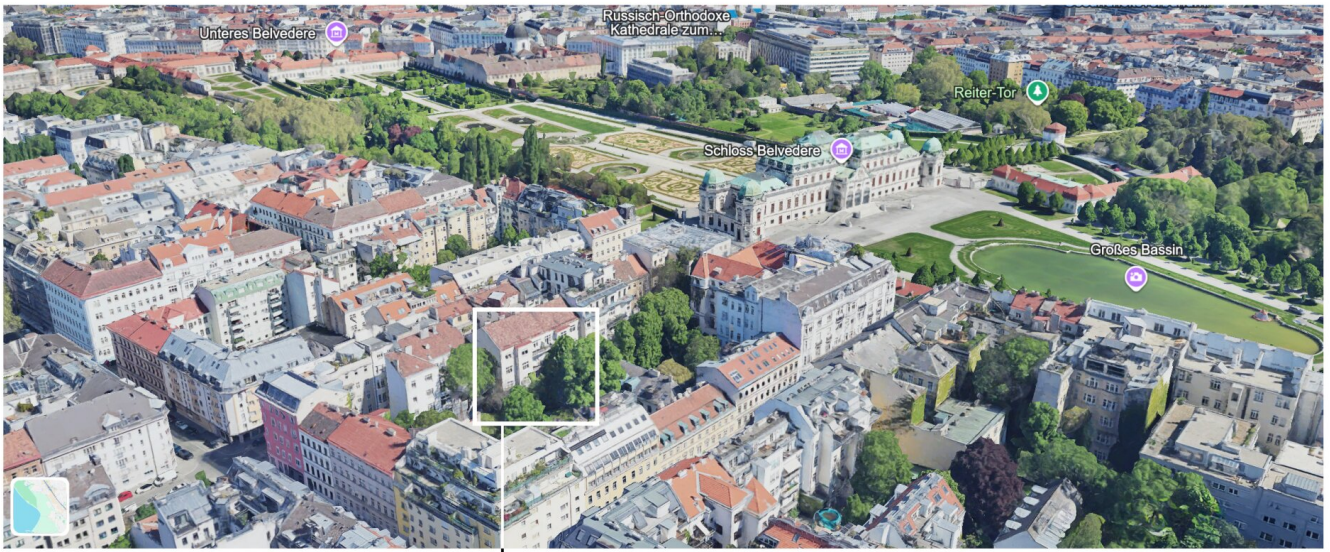
Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft!** Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch, statisch oder rechtlich umsetzbar ist!



Apartment



Apartment



Apartment



Nähe Schloss Belvedere



Eingang Belvedere

Eingang Haus











viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason



viason



viason



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- ▣ **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- ▣ **GRUNDRISS** in 2D & 3D
- ▣ **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- ▣ **VIDEO** Ihrer Immobilie
- ▣ **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- ▣ Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

 **Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 392 25 330
Goldenees Quersfeld 1 | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

viason





Ihre Immobilie - unser Fokus.

Wir verkaufen Immobilien.

viason.at



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Zusätzlicher Stauraum Zimmer Nord





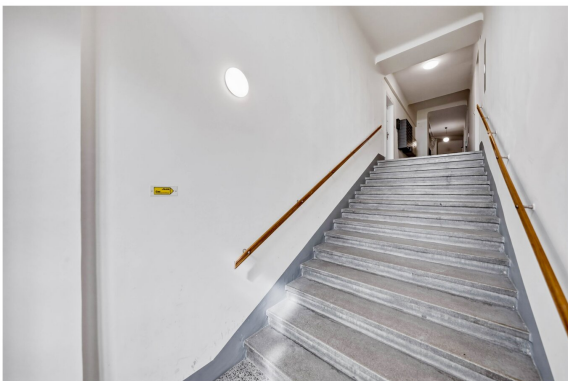


Massive Wohnungseingangstüre

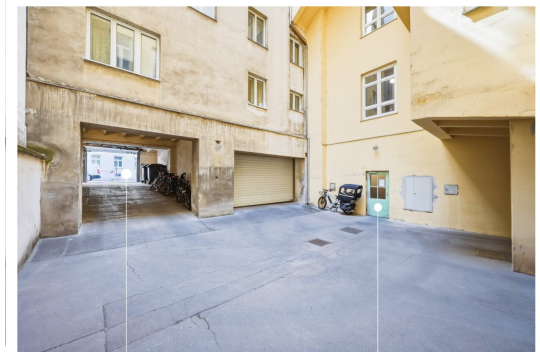




Paket Empfangsbox im Eingangsbereich



Stufen im Eingangsbereich zum Lift
Über die Garageneinfahrt barrierefrei zum Lift



Garagenabfahrt über
Karolinengasse

Hinter der grünen Türe befindet
sich die Lifttüre
Somit barrierefreier Zugang

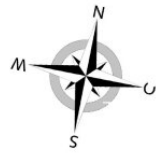
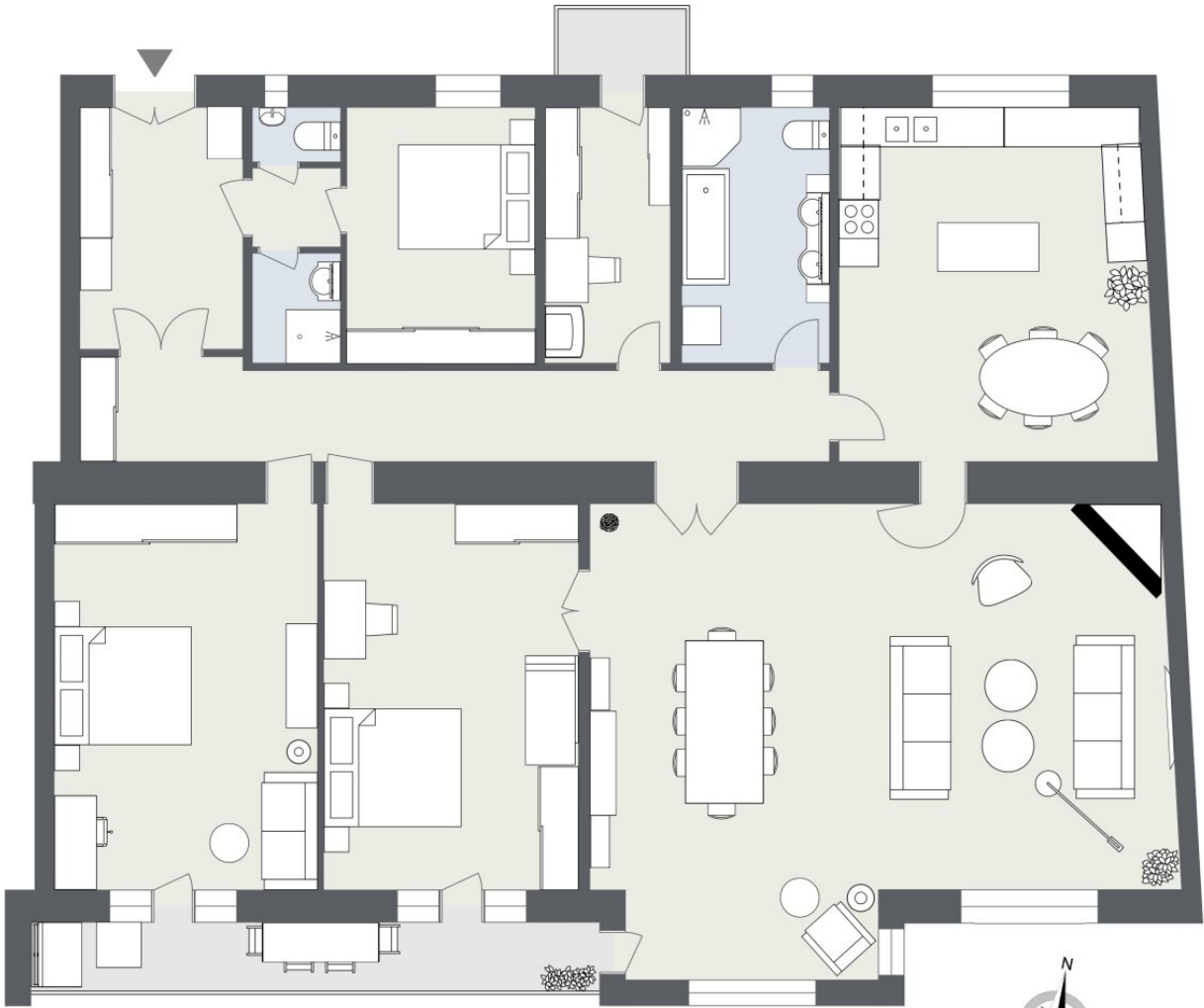


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN







Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft.
Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.

Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft!** Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch, statisch oder rechtlich umsetzbar ist!



viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie
verkaufen?

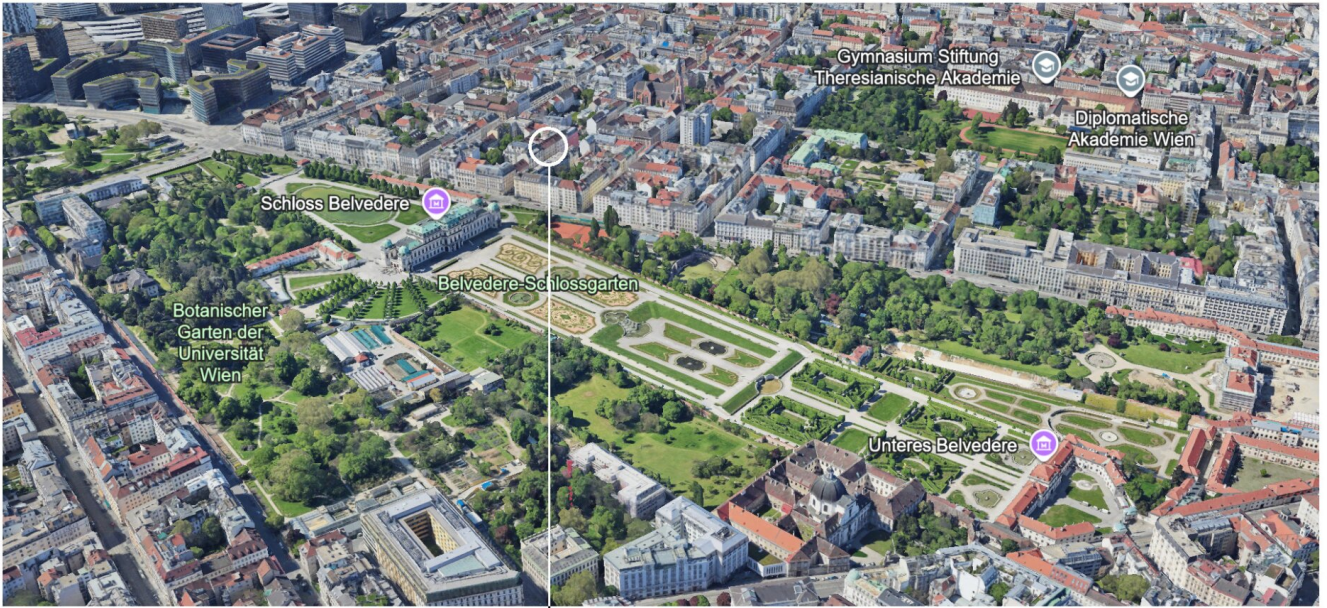
Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

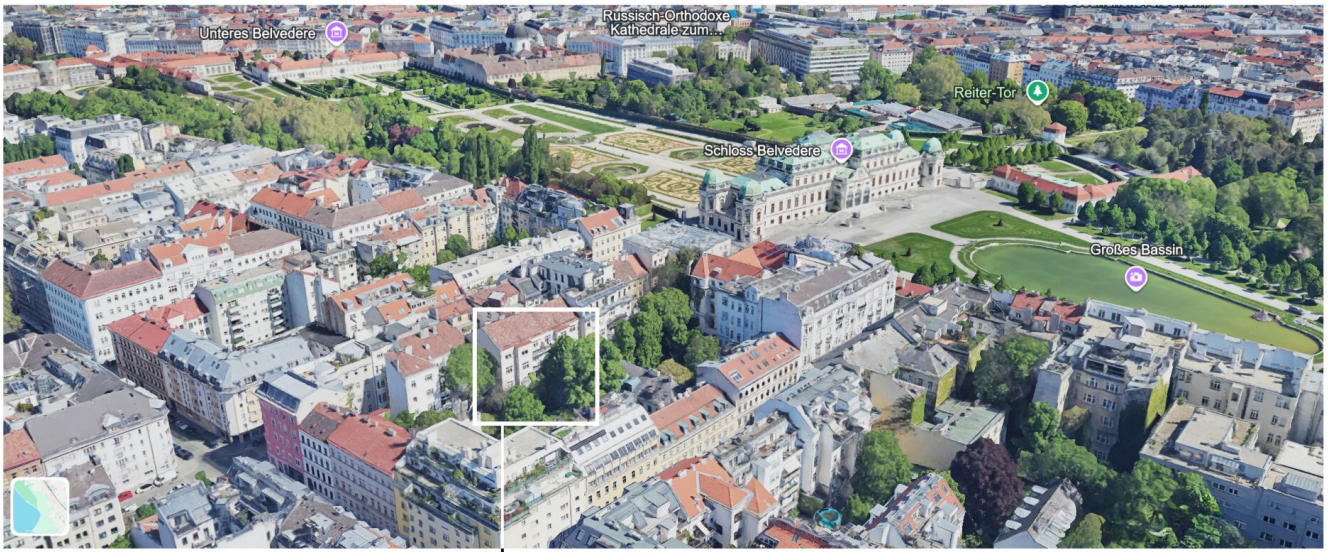
©
copyright
viason



Apartment



Apartment



Apartment

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: KAROLINENGASSE 7 | 1040 WIEN

ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK IN DEN INNENHOF

GROSSE ALTBAUWOHNUNG IM INNENHOF IM BELIEBTEN 4. BEZIRK BEIM BELVEDERE

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuerer>

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines **Altbaus** auf Stiege 2, wobei die Lage dem zweiten Stock entspricht. Der Zugang zum Haus erfolgt über das straßenseitige Wohnhaus, das im **Jahr 1954** im Zuge des Wiederaufbaus errichtet wurde. Über einige Stufen gelangt man sowohl zum Lift als auch zum Altbau. Alternativ ist der Lift über die Garagenabfahrt im Innenhof auch barrierefrei erreichbar.

Laut Plan verfügt die Wohnung über eine **großzügige Wohnfläche** von ca. **181,49 m²**. Zusätzlich stehen **zwei Balkone** zur Verfügung: **ein hofseitiger, südlich ausgerichteter Balkon** mit ca. **8,94 m²** sowie ein kleiner nordseitiger Balkon mit ca. **1,80 m²**. Vom südseitigen Balkon genießen Sie einen angenehmen Blick in den begrünten Innenhof und auf die umliegenden Bäume, die besonders in den Sommermonaten für ein angenehm kühles Wohnklima sorgen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gastherme/Gasetagenheizung** aus dem **Jahr 2001**, die sich im Abstellraum befindet.

Die Wohnung bietet eine sehr **großzügige Raumaufteilung** mit insgesamt **drei Schlafzimmern**. Ein Zimmer ist nordseitig zum dicht bebauten Innenhof ausgerichtet, während zwei große Schlafzimmer nach Süden orientiert sind und direkten Zugang zum Balkon bieten. Von hier aus genießen Sie ebenfalls den Blick ins Grüne. Das **Herzstück** der Wohnung bildet der ca. **54,28 m² große Wohnsalon** mit schönem **Ausblick in die Bäume Richtung Süden** sowie einem **stilvollen Kamin**. Vom Wohnsalon aus gelangt man in die geräumige Küche, die nordseitig liegt und mit einer gebrauchten Einbauküche samt Geräten ausgestattet ist.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges **Badezimmer** mit Fenster, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit Zugang zum nordseitigen Balkon, ein weiteres kleineres Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Die beeindruckende **Raumhöhe** von ca. **3,70 Metern** unterstreicht den klassischen Altbaucharakter der Wohnung.

Laut Angaben des Verkäufers wurden die elektrischen Steigleitungen im Haus im Jahr 2024 erneuert. Die Gasleitungen im Gebäude wurden bis zum Jahr 2017 modernisiert. Im Zuge der umfassenden Wohnungssanierung im Jahr 2001 wurden auch sämtliche Leitungen innerhalb

der Wohnung erneuert. Ebenfalls im Jahr 2001 wurde die Wohnung grundlegend saniert. Auf der Südseite wurden Holzfenster eingebaut, während auf der Nordseite Kunststofffenster verwendet wurden.

Die Lage im 4. Bezirk zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen Wiens. Der Eingang zum Schloss Belvedere ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar.

Ebenso schnell gelangen Sie zur **Straßenbahnlinie D**. Die **S-Bahn-Station Quartier Belvedere** befindet sich rund sieben Gehminuten entfernt, der **Bus 13A** ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und die **U1-Station Südtiroler Platz** liegt rund zwölf Gehminuten entfernt.

Auch **Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein **SPAR Gourmet Markt** ist etwa vier Gehminuten entfernt, ein **BILLA Markt** rund drei Gehminuten. Beide befinden sich in der Goldeggasse. Weitere Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen finden Sie entlang der **Favoritenstraße**, die etwa sieben Gehminuten entfernt liegt.

Für Erholung im Grünen bieten sich mehrere nahegelegene Parkanlagen an, darunter das **Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Gartenanlagen**, der **Botanische Garten** sowie der **Schweizer Garten**.

HIGHLIGHTS

- **BALKON IM GRÜNEN INNENHOF**
- **KAMIN IM WOHNSALON**
- **GROSSZÜGIGE ALTBAUWOHNUNG MIT RAUMHÖHE von ca. 3,70 METER**

- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **UMS ECK DAS SCHLOSS BELVEDERE**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- **BELIEBTE 4. BEZIRK**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Karolinengasse 7 | 1040 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ:** EUR 1.199.900,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **181,49 m²**
- **BALKONE:** Ja, **südseitiger Balkon ca. 8,94 m²** und **nordseitigen Balkon von ca. 1,80 m²**
- **GESCHOSS:** 1. Stock (= wie 2. Stock) im Altbau auf der Stiege 2
- **AUSRICHTUNG:** Innenhoflage, Nord-Süd-Ausrichtung
- **ALTBAU:** Ja

- **ZIMMER:** 4

- **LIFT:** Ja – von der Straße/Karolinengasse nicht barrierefrei - es sind ca. 15 Stufen zum Lift. Über die Garagenabfahrt im Innenhof, ist der Lift auch barrierefrei begehbar.

- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Die Wohnung wurde 2001 saniert

- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit Gasherd, Abwasch, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank und Geschirrspüler

- **BADEZIMMER:** Ja – 2 Badezimmer 2001 saniert. 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken samt Waschtischunterbau und Spiegelschrank, WC und einen Waschmaschinenanschluss sowie einem Fenster. Das 2te Badezimmer verfügt über 1 Waschbecken samt Waschtischunterbau, Spiegelschrank und Dusche.

- **SEPARATES WC:** Ja – 1 separate WC mit Fenster

- **ABSTELLRAUM:** Ja – Gas-Therme und mit Ausgang zum nordseitigen Balkon

- **VORRÄUME:** Ja

- **GANG:** Ja

- **FLUR:** Ja

- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer

- **BÖDEN:** Fischgrät-Parkettboden, Fliesen

- **KLIMAAANLAGE:** Nein

- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gastherme -Etagenheizung
- **KAMIN:** Ja – im Wohnsalon
- **FENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung Holzfenster (Süden) und Kunststofffenster (Norden)
- **BESCHATTUNG:** Nein
- **RAUMHÖHE:** Ca. **3,70** m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRÄUME IM KELLER ZUR NUTZUNG:** Ja
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** in der Durchfahrt zur Garage
- **HWB:** 161,70 kWh/m²a; **fGEE:** 3,48
- **KLASSE:** E - F

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 1.199.900,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Unverbindlicher Hinweis:

*Die **Befreiung** von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem **30. Juni 2026** beim Grundbuchgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 €; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg.*

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 265,91** pro Monat zzgl. 10% USt.

- **LIFTKOSTEN:** netto ca. **EUR 13,74** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 48,17** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE LIFT:** ca. **EUR 20,00** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE Stg. II:** ca. **EUR 144,51** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 27,96** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 520,29** pro Monat

ZZGL. HEIZUNGSKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER 31.12.2025: Der Rücklagenstand für die Stiege 2 (Altbau) beträgt laut Vorausschau 2026 der Hausverwaltung derzeit ca. **EUR 35.000,-** (Stiege II), für die Stiege 1 ca. **EUR 57.000,-** (Stiege I), ca. **EUR 59.000,-** allgemeine Reparaturrücklage und ca. **EUR 21.000,-** die Reparaturrücklage für den Lift: das sind ca. **EUR 172.000,-** gesamt. Für das Jahr 2026 sind einige Sanierungsmaßnahmen vorgesehen, insbesondere im Bereich des Daches. Dafür ist eine zusätzliche Einzahlung der Eigentümergemeinschaft der Stiege 2 in Höhe von insgesamt 15.000 Euro über die Betriebskosten geplant.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <425m

Klinik <725m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <225m

Universität <675m

Höhere Schule <725m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <450m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap