



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218787

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1199000€

Straße: Karolinengasse

1040 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneiter@viason.at

Wohnfläche: 181.49m²

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

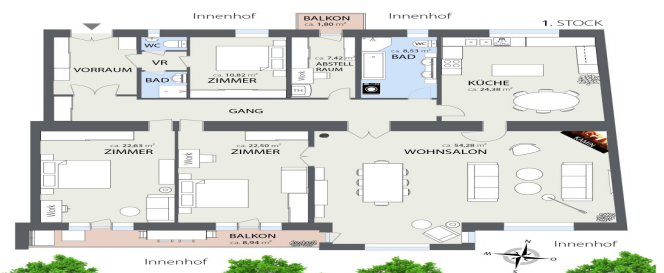


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



KAROLINENGASSE 7 | 1040 WIEN

EIGENTUMSWOHNUNG: KAROLINENGASSE 7 | 1040 WIEN
ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK IN DEN INNENHOF

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1185096215?title=0&>

GROSSE ALTBAUWOHNUNG IM INNENHOF IM BELIEBTESTEN 4. BEZIRK BEIM BELVEDERE - REINE INNENHOFLAGE!

Do you prefer your exposé in ENGLISH? Klick

here: <https://www.viason.at/en/objektdetail/16677121?from=643244>

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 (Checkboxes 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

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-verkaeuer>

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

REINE INNENHOFLAGE DER KOMPLETTEN WOHNUNG

KAMIN IM WOHN SALON

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: 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

GARAGENPLATZ: Nein

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 Grundbuchsgericht 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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 181.49m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 161.7m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 3.48m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1199000€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at