

1200 Wien, Vorgartenstraße 107/XXI/1/Top 8
4052 - Fantastisch renovierte 4-Zimmer Wohnung mit Loggia



Birnleitner Immobilien GmbH

Castellezgasse 36-38/III/5, 1020 Wien

Telefon: 01 - 212 25 50

www.birnleitner-immobilien.at | office@birnleitner-immobilien.at

UID: ATU61830200 | FN 265060w

Exposé / Eckdaten / Preis:

4052 - Vorgartenstraße 107/XXI/1/Top 8

Sonniges Wohnvergnügen in sympathischer Wohnstraße, Nähe Schmetterlingspark.

Diese erfrischend freundliche Wohnung liegt südseitig ausgerichtet auf eine wenig befahrene Straße im ersten Stock eines gepflegten und sanierten Wohnhauses. Nach einer umfassenden Renovierung verfügt sie nun über drei getrennt begehbare Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer en suite, ein weiteres Badezimmer mit Wanne, ein getrennt begehbares WC und nicht zuletzt über eine wunderbar harmonische Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 5 m² große Loggia. Bei der Renovierung wurden hochwertige Materialien wie beispielsweise Echtholzparkettböden und Steinzeugfliesen verwendet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Im Haus steht ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Öffentliche Anbindungen: 11A, 11B, U6 Dresdner Straße (1,4km)

HWB: 44,91 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE: 1,40 (Klasse C)

Der gesamte Energieausweis liegt zur Einsichtnahme in unserem Büro auf!

Reine Wohnfläche: 96,55 m² inkl. Loggia lt. NWG / 92,25 m² + 4,82 m² Loggia = 97,05 m² lt. Plan
Loggia: 4,82 m²

Zimmer:	4	Lift:	Ja
Etage:	1	Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Alt-/Neubau:	Neubau	Keller:	Ja
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung	Himmelsrichtung:	Südwesten
Bezugstermin:	ab sofort	Lage:	sonnig, zentral
Baujahr:	1970		

Ortsangaben: Nähe Schmetterlingspark
Objektausrichtung: straßenseitig
Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser, Gas

Kaufpreis: € 514.900,00
Provision: 3% d. Kaufpreises + 20% MwSt.
Reparaturfond: wird noch bekannt gegeben

2% Vertragserrichtung zzgl. 20% MWSt, Barauslagen und Beglaubigung d.Notar
3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung,

Netto-BK:	€ 171,90 + 10% USt. (inkl. Lift-BK)
Warmwasser Netto-BK:	€ 11,55 + 10% USt.
Rep.Rücklage:	€ 46,02
Heizung Netto-BK	€ 32,18 + 20% USt.
Gesamt MWSt:	€ 24,79
Gesamt:	€ 286,44

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen der Verkäuferseite.

4052 - Vorgartenstraße 107/XXI/1/Top 8



4052 - Vorgartenstraße 107/XXI/1/Top 8



Plan:

4052 - Vorgartenstraße 107/XXI/1/Top 8



Bezeichnung	Fläche
Zimmer	17,33 m²
Zimmer	12,20 m²
Bad	6,88 m²
Vorraum	10,50 m²
WC	1,43 m²
Wohnküche	25,57 m²
Zimmer	14,52 m²
Bad	3,80 m²
Loggia	4,82 m²
Gesamt	97,05 m²