

1130 Wien, Biraghigasse 39A/TP/Top 1
4066 - Speising: Der Traum vom eigenen Garten



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:

4066 - Biraghigasse 39A/TP/Top 1

Der Traum vom eigenen Garten - mitten in Speising! Im wunderschönen 13. Bezirk liegt diese kleine, feine Altbauwohnung. Der Wohnbereich sowie der Schlafbereich bieten, mit seinen schönen Gewölbedecken Raum für ein komfortables Wohnfeeling. Ein Blickfang ist sicherlich die ca. 25 m² große Terrasse mit Naturstein, welche direkt vom Wohnraum aus begehbar ist. Über eine kleine Treppe gelangt man in den entzückenden, ca. 80 m², großen Eigengarten. Eine vollausgestattete Küche, Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette vervollständigen diese Eigentumswohnung. 60 m² reine Wohnfläche plus Garten und Terrasse on top - durch die hochwertige Sanierung und einem perfekt durchdachten Einrichtungskonzept verwandelte sich diese Immobilie in ein adrettes und gemütliches Zuhause.

Öffentliche Anbindungen: 56A, 56B, 10, 49, 52, 60, 62, Bhf Speising

HWB: 92,60 kWh/m²a (Klasse C)

fGEE: 1,29 (Klasse C)

Der gesamte Energieausweis liegt zur Einsichtnahme in unserem Büro auf!

Reine Wohnfläche lt. WEV: 59,57 m²

Reine Wohnfläche lt. Plan: 59,15 m²

Berechenbare Fläche inkl. 1/3 Terrasse & 10% Garten: 75,43 m²

Terrassenfläche: 24,83 m²

Gartenfläche: 80 m²

Abstellraum im Dachboden: ca. 2 m² (Nutzungsrecht)

Zimmer:	2	Renoviert/Saniert:	2021
Alt-/Neubau:	Altbau	Einbauküche:	Ja
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung	Lage:	sonnig, ruhig, grün
Bezugstermin:	sofort	Ortsangaben:	Nähe Krankenhaus Hietzing
Baujahr:	1900		

Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
Himmelsrichtung:	Küche=Süden, Zimmer=Westen
Objektausrichtung:	gartenseitig
Anschlüsse:	Kanal, Strom, Wasser, Gas

Kaufpreis:	€ 499.000,00
Provision:	3 % d. Kaufpreises + 20% MwSt.
Reparaturfond:	€ 16.500,00 per 17.12.2020

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

Netto-BK:	€ 102,52 + 10 % USt.
Rep.Rücklage:	€ 25,63
<u>Gesamt MwSt.:</u>	<u>€ 10,25</u>
Gesamt:	€ 138,40

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

4066 - Biraghigasse 39A/TP/ Top1



Plan:

4066 - Biraghighasse 39A/TP/Top 1

Bezeichnung	Fläche
Zimmer1	24,38 m ²
Zimmer2	12,90 m ²
Bad	4,98 m ²
Küche	15,69 m ²
WC	1,20 m ²
Gesamt lt. Plan	59,15 m ²
1/3 Terrasse (24,83 m ²)	8,28 m ²
10% Garten (80 m ²)	8,00 m ²
Gesamt	75,43 m ²

