

**EARLY BIRD! Ihr Geldmagnet - 2 Zimmer mit Balkon!  
TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige  
Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche  
Anbindung und Infrastruktur!**



**Objektnummer: 287575**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Braunhubergasse                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,06 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 46,37 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,76 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.369,85 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



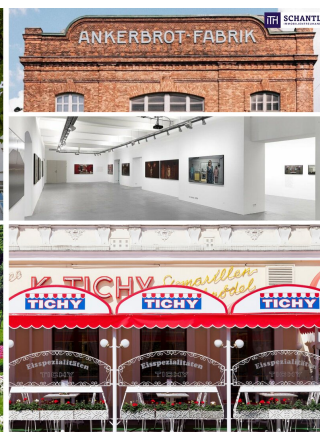
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

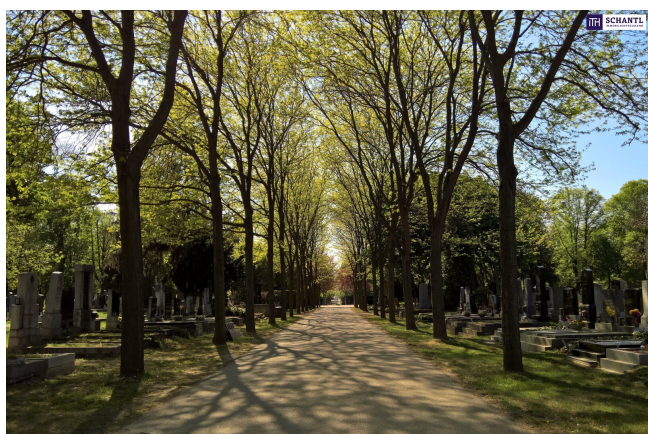












# AVORIS

## Mrs. & Mr. Brown

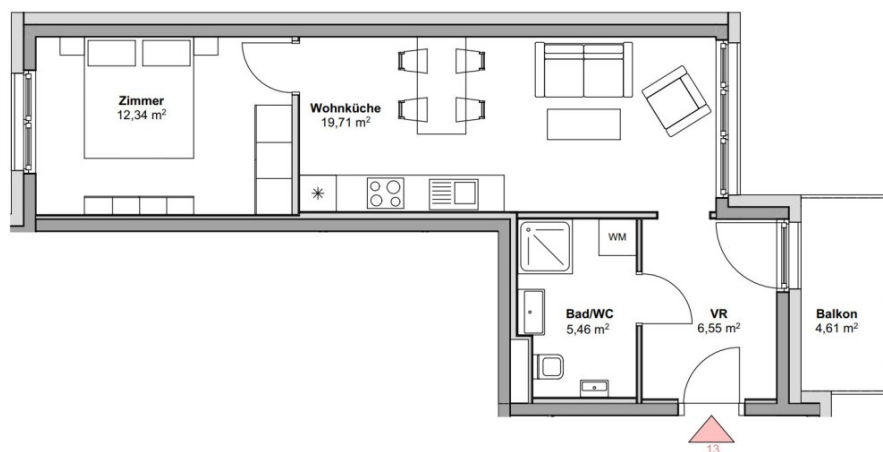
Braunhubergasse, 1100 Wien

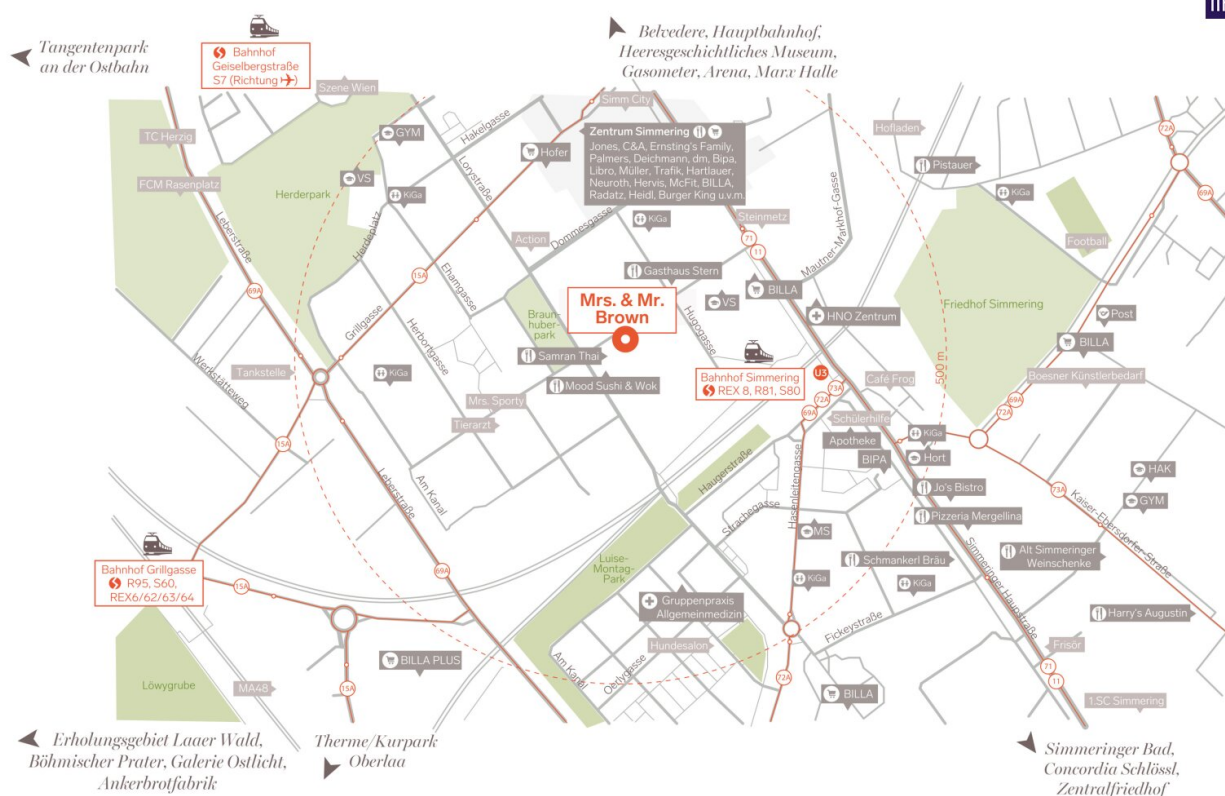
### Top 13 - OG3

44,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4,61 m<sup>2</sup> Balkon

1,76 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum







## Objektbeschreibung

**Ihr Kapital wohnt jetzt smart! Sicher investieren? Ganz easy mit kleinen Wohnungen, die Großes bringen!**

**Mr. & Mrs. Brown - das Projekt, das nicht nur Investoren-Herzen höher schlagen lässt!**

**JETZT EARLY BIRD AKTION NUTZEN!**

**Hier in der Brauhubergasse entstehen im Straßentrakt 20 unwiderstehliche Wohnungen mit Größen zwischen 37m<sup>2</sup> und 97m<sup>2</sup>, optimalen und perfekt konzipierten Grundrissen, attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sowie 10 gewerbliche Apartments im Hoftrakt, mit Größen zwischen 34m<sup>2</sup> und 42m<sup>2</sup>, welche ebenfalls über traumhafte Gärten verfügen.**

**Mrs. Brown steht für Stabilität - Moderne Vorsorgewohnungen, die Menschen langfristig ein Zuhause bieten. Mr. Brown bringt Flexibilität ins Spiel mit servicierten Apartments. Ein starkes Doppel, das klassische Vermietung und temporäres Wohnen vereint!**

**EARLY BIRD! Ihr Geldmagnet - 2 Zimmer mit Balkon! TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche Anbindung und Infrastruktur!**

TOP 13 (3.OG, Balkon)

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Zugang zum hofseitigen Sonnen-Balkon, ein stylisches und großes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer, sowie ein helles Wohn-Esszimmer.

Highlights: Fernwärme / Fußbodenheizung / Photovoltaik-Anlage / 3-fache Isolierfenster / Außenjalousien / Eichen-Parkett / Feinsteinzeug / 16 Tiefgaragen Plätze / Sicherheitstüren uvm.

**So klein, so fein, so rentabel!**

Wohnfläche: ca. 44,06m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,61m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,76m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 249.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 280.000.- brutto

Kaufpreis Garage für Anleger; € 30.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis Garage für Eigennutzer: € 34.000.- brutto

Fertigstellung: Sommer 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Anlegen war noch nie so sympathisch!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Heizung. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap