

***Provisionsfrei* Townhouse in U3 Nähe mit rund 95qm Freifläche!**



Objektnummer: 5387/7563

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,08 m ²
Nutzfläche:	92,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	64,70 m ²
Keller:	3,92 m ²
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	685.500,00 €
Betriebskosten:	250,64 €
USt.:	25,06 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN







BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsq

besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaufgaben@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kochnische	6,47 m ²
T20	EG Studio	35,26 m ²
T20	EG VR	4,00 m ²
T20	EG WC 1	3,23 m ²
T20	O1 ARI	1,84 m ²
T20	O1 Dach	7,16 m ²
T20	O1 Flur	4,47 m ²
T20	O1 WC 2	2,46 m ²
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m ²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m ²
		92,08 m ²
T20	EG Terrasse	16,75 m ²
T20	Balkon	6,95 m ²
T20	O2 Dachterrasse	9,76 m ²
		33,46 m ²
T20	EG Garten	41,04 m ²
T20	Dachgarten	23,66 m ²
		64,70 m ²
T20	K1 ER-20	3,92 m ²
		3,92 m ²

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.
Die Wohnungs- und Raumröhren sind circa-Angaben.

die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailstypen ändern, die enigen Durstabzugsrauben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeleitet. Heilskörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhen im Außenraum beträgt 2,57 m bzw. 3,15 im Erdgeschoss der Townhouses. In Top 17-20 sind es im Stock, baurodungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pottenr. und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis.

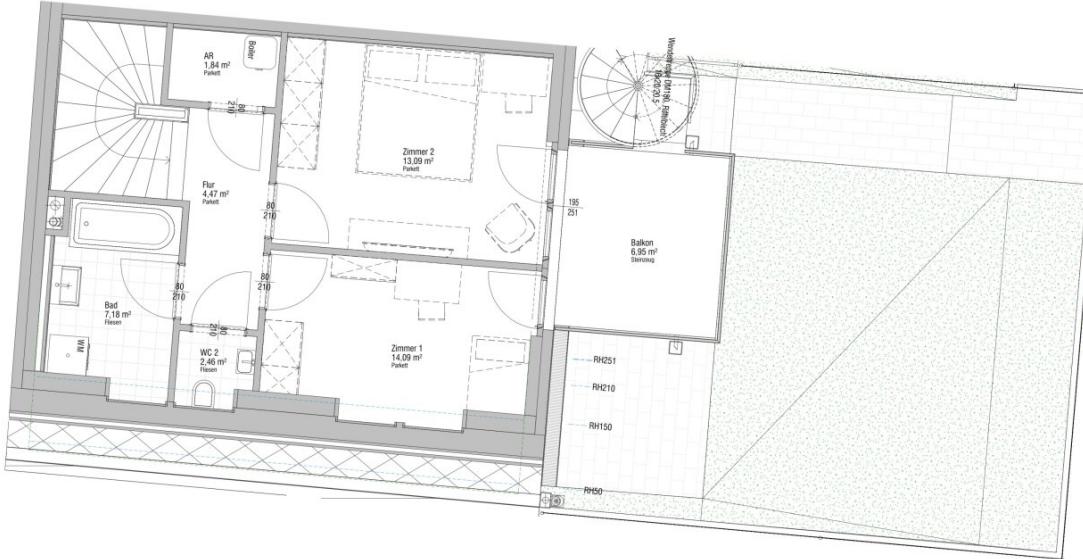
MAST IMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsq

besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wbg.wohnenundbauen.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kochnische	6,47 m ²
T20	EG Studio	35,26 m ²
T20	EG VR	4,00 m ²
T20	EG WC 1	3,23 m ²
T20	O1 AR	1,84 m ²
T20	O1 Bür	1,16 m ²
T20	O1 Jur	4,47 m ²
T20	O1 WC 2	2,46 m ²
T20	O1 Zimmer 1	14,00 m ²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m ²
		92,08 m ²
T20	EG Terrasse	16,75 m ²
T20	O1 Balkon	6,95 m ²
T20	O2 Dachterrasse	9,76 m ²
		33,46 m ²
T20	EG Garten	41,04 m ²
T20	O2 Dachgarten	23,66 m ²
		64,70 m ²
T20	K1 ER-20	3,92 m ²
		3,92 m ²



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.

Die Wohnungs- und Dachterrassen sind circa-Angebote und kommen sich aufgrund der Detaileinlagen andern. Bei einem Dachstutzbauhaus ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hecksier-Persymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenflächenräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschoss der Townhouses. In Top 17-20 sind im 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkabinen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pottenr. und zugehörige Raumhöhen nach bauordnungsrechtlichen Erfordernissen.

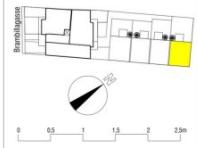
V:
08
MAST IMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg

besser wohnen seit 1991.
WBG Wohnen am Graben GmbH m.b.H.
1100 Wien, Taxisstraße 40/21
+43 1 528 08 070
wohnanlagen@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kochinsche	8,47 m ²
T20	EG Studio	35,29 m ²
T20	EG VR	4,09 m ²
T20	O1 WO 1	3,23 m ²
T20	O1 AR	1,84 m ²
T20	O1 Bad	7,18 m ²
T20	O1 Flur	4,47 m ²
T20	O1 WC 2	2,46 m ²
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m ²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m ²
		92,08 m ²
T20	EG Terrasse	16,75 m ²
T20	O1 Balkon	6,95 m ²
T20	O2 Dachterrasse	33,46 m ²
T20	EG Garten	41,04 m ²
T20	O2 Dachgarten	23,66 m ²
T20	K1 ER-20	64,70 m ²
		3,92 m ²
		3,92 m ²



Hierstetisch der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raumabmessungen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Einrichtungshaus verstanden. Hierdurch wird die Einrichtung nicht als vorgegebene Einrichtung definiert und definiert nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,53 m in den Außenräumen des Terrassenges.

In Top 17-20 sind in 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der tatsächlichen Nutzung und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V:
O& **MAST**IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI für den Käufer!

?Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auch auf unserer Homepage.

"Brambilla" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge

Dieses beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich im Herzen von Simmering nur einen kurzen Spaziergang von der U3 Station „Simmering“ entfernt. Die Wohnhausanlage befindet sich in einer ruhigen Seitengasse und bietet trotzdem die vollen Vorteile einer urbanen Lage.

Zum Verkauf gelangen **16 freifinanzierte Wohnungen und 4 freifinanzierte Town-Houses**.

EIGENGRUND! - KEINE PACHT!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist im Sommer 2026 geplant.

Highlights der Liegenschaft:

- Wärmepumpe
- PV-Anlage für eine energieeffiziente Wohnhausanlage und niedrigere Betriebskosten
- Jede Wohnung mit privater Freifläche! Balkon, Terrasse oder Eigengärten
- Echtholzböden
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- 3 - fach verglaste Kunststofffenster mit Alu Deckschale

- Schließanlage
- Personenlift
- Tiefgarage
- Heizung und Temperierung mittels Fußbodenheizung

Lage: Auto adé

Sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, ist das bei dieser Adresse kein Hindernis. Zahlreiche Nahversorger, Dinge des täglichen Bedarfs und die U3 befinden sich unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Für Naturliebhaber und entspannte Stunden im Freien ist die Parkanlage Löwygrube und der Kurpark Oberlaa sowohl mit dem Fahrrad wie auch öffentlich ideal erreichbar.

Details Top 20:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **92,08 m² Wohnfläche + eine 41,67 m² große Terrasse/Garten + ein 6,95 m² großer Balkon + eine 33,15 m² große Dachterrasse.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 41,73 m²
- Toilette ca. 3,23 m²
- Vorraum ca. 4,00 m²

- Terrasse ca. 16,75 m²

- Garten ca. 41,04 m²

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 13,09 m²

- Kinderschlafzimmer ca. 14,09 m²

- Badezimmer ca. 7,18 m²

- Separate Toilette ca. 2,46 m²

- Abstellraum ca. 1,84 m²

- Flur ca. 4,47 m²

- Balkon ca. 6,95 m² mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,42 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 618.233,91 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren Stadthäusern sowie nähere Details dazu.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <425m

Apotheke <150m
Klinik <1.900m
Krankenhaus <3.575m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <325m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.725m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <125m
Polizei <475m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap