

**\*Provisionsfrei\* Townhouse in U3 Nähe mit bis zu 3,1m Raumhöhe**



**Objektnummer: 5387/7536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN







BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

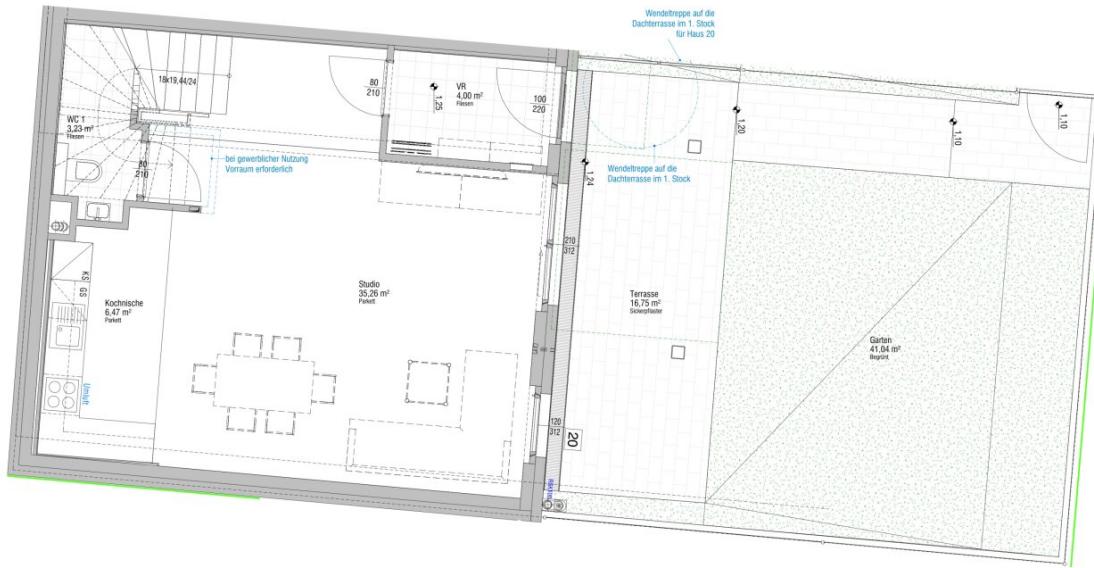
MASTIMMOBILIEN

Wohnhausanlage  
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg

besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1190 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@wbwg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kochinsche	6,47 m <sup>2</sup>
	EG Studio	3,00 m <sup>2</sup>
T20	EG VR	4,00 m <sup>2</sup>
T20	EG WC 1	3,23 m <sup>2</sup>
T20	O1 AR	1,84 m <sup>2</sup>
T20	O1 Bed	7,18 m <sup>2</sup>
T20	O1 Flur	4,47 m <sup>2</sup>
T20	O1 WC 2	2,46 m <sup>2</sup>
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m <sup>2</sup>
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m <sup>2</sup>
		92,08 m <sup>2</sup>
T20	EG Terrasse	16,75 m <sup>2</sup>
T20	O1 Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T20	O2 Dachterrasse	9,76 m <sup>2</sup>
		33,46 m <sup>2</sup>
T20	EG Garten	41,04 m <sup>2</sup>
T20	O2 Dagchargen	23,66 m <sup>2</sup>
		64,70 m <sup>2</sup>
T20	K1 ER-20	3,92 m <sup>2</sup>
		3,92 m <sup>2</sup>



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

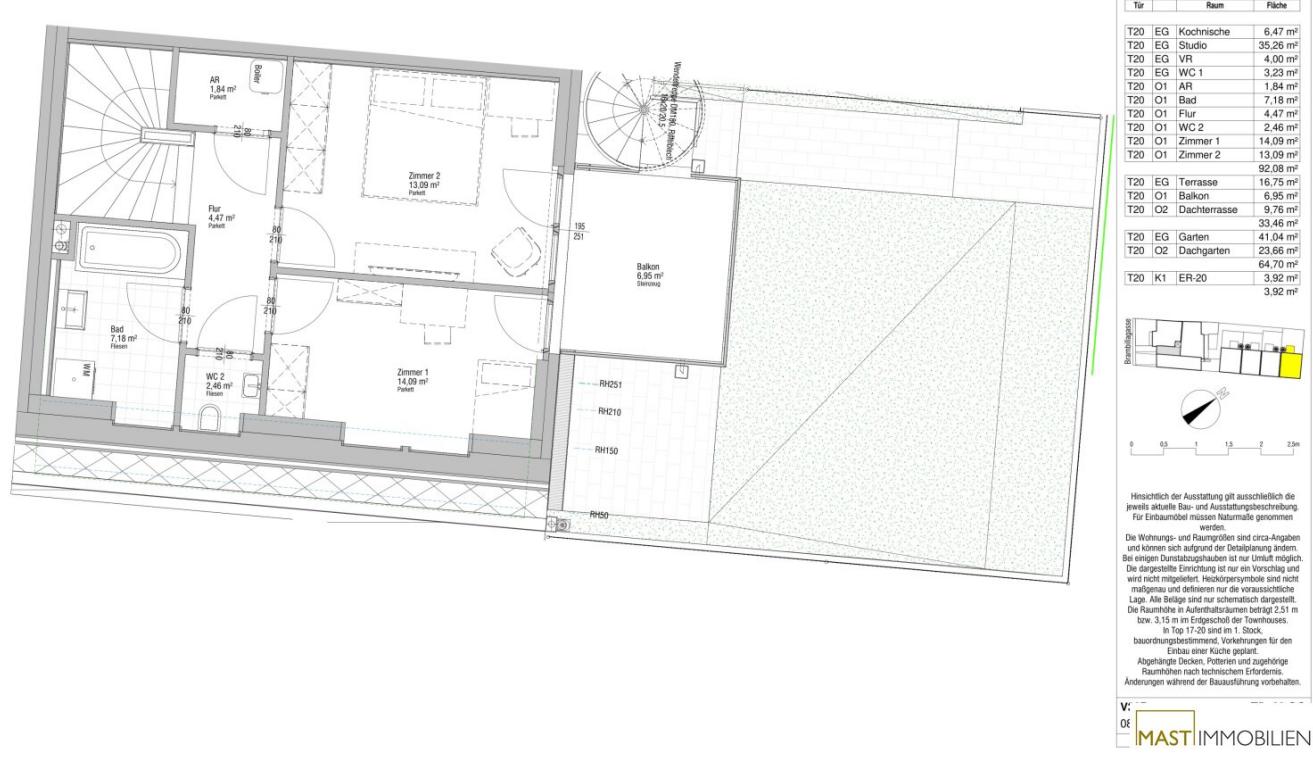
Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Durstanzahlshäusern ist nur Umfuß möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeleistet. Heizkorpusverspeisungen sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschoss der Townhouses. In Top 17 und 20 sind im 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pottserien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis.

V:  
08  
**MAST** IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Treser Straße 40/21  
+43 1 828 00 070  
wohnungsagentur@bwsg.at

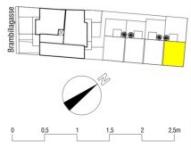


**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 828 88 870  
wohnungswelt@bwsg.at

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



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

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detektionierung ändern. Bei einigen Dachstutzenabnahmen ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrundfarben sind nicht malogenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,53 m in den Innenräumen 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& MASTIMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 41,67 m<sup>2</sup> große Terrasse/Garten + ein 6,95 m<sup>2</sup> großer Balkon + eine 33,15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 41,73 m<sup>2</sup>
- Toilette ca. 3,23 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 4,00 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca. 16,75 m<sup>2</sup>

- Garten ca. 41,04 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 13,09 m<sup>2</sup>

- Kinderschlafzimmer ca. 14,09 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 7,18 m<sup>2</sup>

- Separate Toilette ca. 2,46 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 1,84 m<sup>2</sup>

- Flur ca. 4,47 m<sup>2</sup>

- Balkon ca. 6,95 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,42 m<sup>2</sup>

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