

**\*NEU\* Town-House mit bis zu 3,1 m Raumhöhe und  
Dachterrasse**



**Objektnummer: 5387/7534**

**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:	86,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	47,49 m <sup>2</sup>
Keller:	2,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	649.500,00 €
Betriebskosten:	243,66 €
USt.:	24,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner









MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN







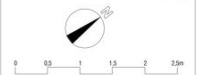




# Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**  
 bawag wohnbau - seit 1991  
 BWG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
 1030 Wien, Teichstr. 49/21  
 T +43 1 588 68 5070  
 wohnungsanfragen@bwsg.at

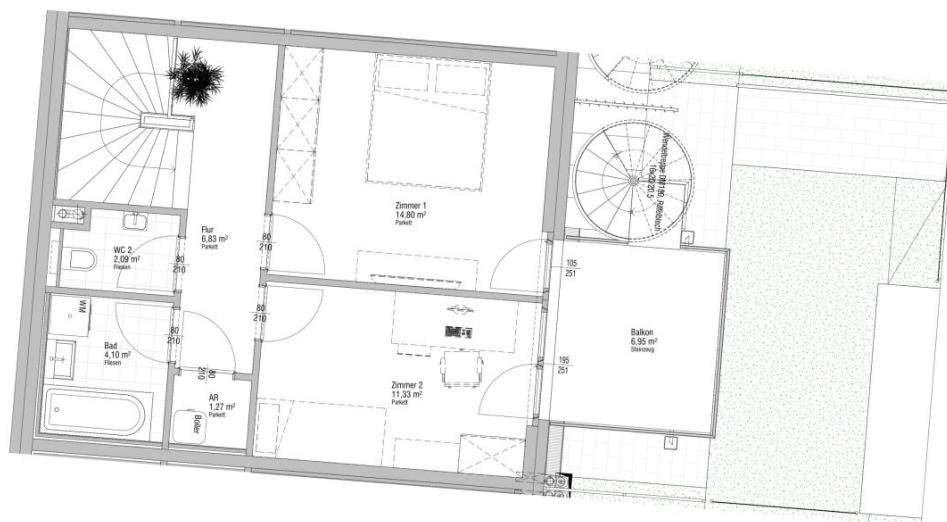
Tür	Raum	Fläche
T18	EG Kuchische	6,21 m²
T18	EG Studio	32,69 m²
T18	EG VR	4,00 m²
T18	EG WC 1	3,23 m²
T18	O1 AR	1,27 m²
T18	O1 Bad	4,10 m²
T18	O1 Flur	6,83 m²
T18	O1 WC 2	2,09 m²
T18	O1 Zimmer 1	14,80 m²
T18	O1 Zimmer 2	11,33 m²
		86,54 m²
T18	EG Terrasse	16,51 m²
T18	O1 Balkon	6,95 m²
T18	O2 Dachterrasse	10,40 m²
		33,86 m²
T18	EG Garten	18,71 m²
T18	O2 Dachgarten	28,78 m²
		47,49 m²
T18	K1 ER-18	2,94 m²
		2,94 m²



Hinsichtlich 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 Detailplanung ändern. Bei einigen Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beteiligte sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschoss der Townhouses.  
 In Top 17-20 sind im 1. Stock, baubestimmungsgemäß, Vorkühnungen für den Einbau einer Küche geplant.  
 Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:  
 OE **MAST** IMMOBILIEN

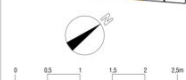




# Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20



Tür	Raum	Fläche
T18	EG Kuchensche	6.21 m²
T18	EG Studio	32.69 m²
T18	EG VR	4.00 m²
T18	EG WC 1	3.23 m²
T18	O1 AR	1.27 m²
T18	O1 Bad	4.10 m²
T18	O1 Flur	6.83 m²
T18	O1 WC 2	2.09 m²
T18	O1 Zimmer 1	14.80 m²
T18	O1 Zimmer 2	11.33 m²
		86.54 m²
T18	EG Terrasse	16.51 m²
T18	O1 Balkon	6.95 m²
T18	O2 Dachterrasse	10.40 m²
		33.86 m²
T18	EG Garten	18.71 m²
T18	O2 Dachgarten	28.78 m²
		47.49 m²
T18	K1 ER-18	2.94 m²
		2.94 m²



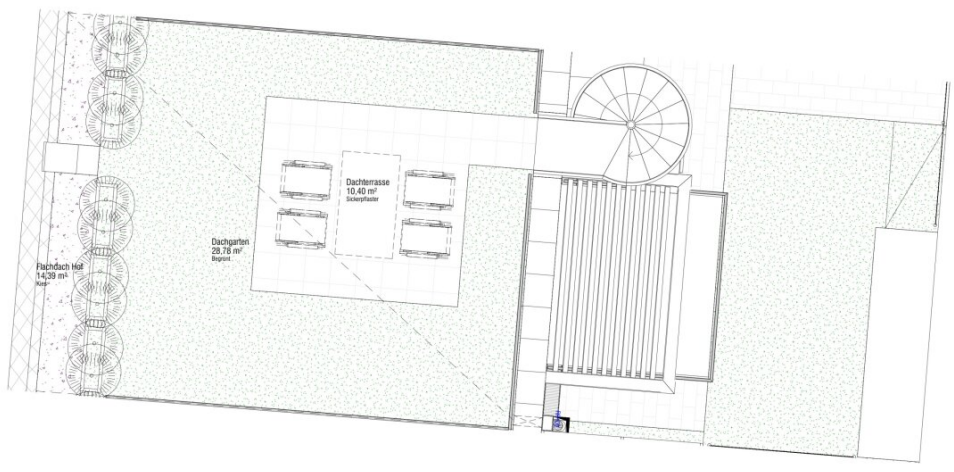
Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beteiligte sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2.51 m bzw. 3.15 m im Erdgeschoss der Townhouses.

In Top 17-20 sind im 1. Stock, baubestimmungsgemäß, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.

Abgehängte Decken, Platten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

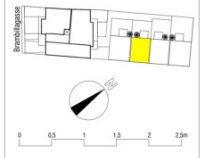




**Wohnhausanlage**  
**1110 Wien, Brambillag. 20**



Tür	Raum	Fläche
T18	EG Kuchische	6,21 m²
T18	EG Studio	32,69 m²
T18	EG VR	4,00 m²
T18	EG WC 1	3,23 m²
T18	O1 AR	1,27 m²
T18	O1 Bad	4,10 m²
T18	O1 Flur	6,83 m²
T18	O1 WC 2	2,09 m²
T18	O1 Zimmer 1	14,80 m²
T18	O1 Zimmer 2	11,33 m²
		86,54 m²
T18	EG Terrasse	16,51 m²
T18	O1 Balkon	6,95 m²
T18	O2 Dachterrasse	10,40 m²
		33,86 m²
T18	EG Garten	18,71 m²
T18	O2 Dachgarten	28,78 m²
		47,49 m²
T18	K1 ER-18	2,94 m²
		2,94 m²



Hinsichtlich 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 Detailplanung ändern. Bei einigen Dunstabzugshauben ist nur Umwelt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beteiligte sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschoss der Townhouses.

In Top 17-20 sind im 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.

Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.





## 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 18:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **86,54 m² Wohnfläche + eine 35,22 m² große Terrasse/Garten + ein 6,95 m² großer Balkon + eine 39,18 m² große Dachterrasse.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 38,90 m²
- Toilette ca. 3,23 m²
- Vorraum ca. 4,00 m²



- Terrasse ca. 16,51 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 18,71 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 14,80 m<sup>2</sup>
- Kinderschlafzimmer ca. 11,33 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,10 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 2,09 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,27 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 6,83 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6,95 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 39,18 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden.

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