

**\*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







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN







BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

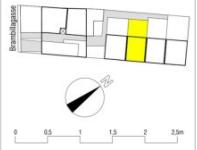
MASTIMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 58 88 88 88  
wohnungsagentur@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T18 EG	Kochnische	6,21 m <sup>2</sup>
T18 EG	Studio	32,69 m <sup>2</sup>
T18 EG	VR	4,00 m <sup>2</sup>
T18 EG	WC 1	3,23 m <sup>2</sup>
T18 O1	AR	12,27 m <sup>2</sup>
T18 O1	Bad	4,10 m <sup>2</sup>
T18 O1	Flur	6,68 m <sup>2</sup>
T18 O1	WC 2	2,09 m <sup>2</sup>
T18 O1	Zimmer 1	14,80 m <sup>2</sup>
T18 O1	Zimmer 2	11,23 m <sup>2</sup>
		86,54 m <sup>2</sup>
T18 EG	Terrasse	15,51 m <sup>2</sup>
T18 O1	Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T18 O2	Dachterrasse	10,40 m <sup>2</sup>
		33,86 m <sup>2</sup>
T18 EG	Garten	18,71 m <sup>2</sup>
T18 O2	Dachgarten	28,78 m <sup>2</sup>
		47,49 m <sup>2</sup>
T18 K1	ER-18	2,94 m <sup>2</sup>
		2,94 m <sup>2</sup>



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

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detektionierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist nur Umkug möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hebelelemente sind nicht maßgenau und definieren nur die vorzusichtliche 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 gefordert. Abhängig von der tatsächlichen Nutzung zu zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

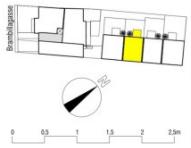
V:  
O: **MAST** IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1919.  
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.  
1100 Wien, Tiefenbachstraße 40/20  
+43 1 526 98 30  
wohnungswelt@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T18 EG	Kochnische	6,21 m <sup>2</sup>
T18 EG	Studio	32,69 m <sup>2</sup>
T18 EG	VR	4,00 m <sup>2</sup>
T18 EG	WC 1	3,23 m <sup>2</sup>
T18 OT	AR	12,27 m <sup>2</sup>
T18 OT	Bad	4,10 m <sup>2</sup>
T18 OT	Flur	6,68 m <sup>2</sup>
T18 OT	WC 2	2,09 m <sup>2</sup>
T18 OT	Zimmer 1	14,80 m <sup>2</sup>
T18 OT	Zimmer 2	11,23 m <sup>2</sup>
		86,54 m <sup>2</sup>
T18 EG	Terrasse	15,51 m <sup>2</sup>
T18 OT	Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T18 OZ	Dachterrasse	33,86 m <sup>2</sup>
T18 EG	Garten	18,71 m <sup>2</sup>
T18 OZ	Dachgarten	28,78 m <sup>2</sup>
T18 K1	ER-18	47,49 m <sup>2</sup>
		2,94 m <sup>2</sup>
		2,94 m <sup>2</sup>



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

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einem Distanzabzughaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrundfarben sind maligenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenflächenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,53 m in den übrigen Räumen.

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

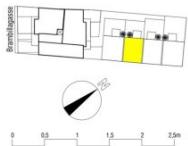
V:  
O: **MAST** IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 54 88 88 80  
wohnungswelt@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T18	EG   Kochnische	6,21 m <sup>2</sup>
T18	EG   Studio	32,69 m <sup>2</sup>
T18	EG   VR	4,00 m <sup>2</sup>
T18	EG   WC 1	3,23 m <sup>2</sup>
T18	O1   AR	12,27 m <sup>2</sup>
T18	O1   Bad	4,10 m <sup>2</sup>
T18	O1   Flur	6,68 m <sup>2</sup>
T18	O1   WC 2	2,09 m <sup>2</sup>
T18	O1   Zimmer 1	14,80 m <sup>2</sup>
T18	O1   Zimmer 2	11,23 m <sup>2</sup>
		86,54 m <sup>2</sup>
T18	EG   Terrasse	15,51 m <sup>2</sup>
T18	O1   Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T18	O2   Dachterrasse	10,40 m <sup>2</sup>
		33,86 m <sup>2</sup>
T18	EG   Garten	18,71 m <sup>2</sup>
T18	O2   Dachgarten	28,78 m <sup>2</sup>
		47,49 m <sup>2</sup>
T18	K1   ER-18	2,94 m <sup>2</sup>
		2,94 m <sup>2</sup>



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

Die Wohnungs- und Raummaße sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detektionierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrundfarben und -muster malen neu und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege 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 Größe und Anzahl und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V:  
O&E  
**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 18:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **86,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 35,22 m<sup>2</sup> große Terrasse/Garten + ein 6,95 m<sup>2</sup> großer Balkon + eine 39,18 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 38,90 m<sup>2</sup>
- Toilette ca. 3,23 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 4,00 m<sup>2</sup>

- 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