

**\*Stadthaus\* Provisionsfreies Haus mit über 3m Raumhöhe im Erdgeschoss!**



**Objektnummer: 5387/7533**

**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:	90,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	47,25 m <sup>2</sup>
Keller:	2,56 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	659.500,00 €
Betriebskosten:	241,91 €
USt.:	24,19 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







MAST|IMMOBILIEN



MAST|IMMOBILIEN



MAST|IMMOBILIEN







BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN

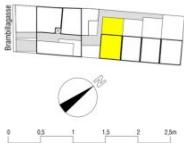
**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg**

bwsg Wohnen und Bautechnik m.b.H.  
1100 Wien, 1. Bezirk, Taxisstraße 40/21  
+43 1 588 08 070  
wohnungsarchitektur@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
-----	------	--------

T17   EG   Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>
T17   EG   Studio	34,27 m <sup>2</sup>
T17   EG   VR	4,00 m <sup>2</sup>
T17   EG   WC 1	3,21 m <sup>2</sup>
T17   O1   AR	1,76 m <sup>2</sup>
T17   O1   Bad	6,71 m <sup>2</sup>
T17   O1   Flur	4,31 m <sup>2</sup>
T17   O1   WC 2	2,42 m <sup>2</sup>
T17   O1   Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
T17   O1   Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>
T17   EG   Terrasse	9,09 m <sup>2</sup>
T17   O1   Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T17   O2   Dachterrasse	9,76 m <sup>2</sup>
T17   EG   Garten	34,52 m <sup>2</sup>
T17   O2   Dachgarten	23,86 m <sup>2</sup>
T17   K1   ER-17	2,56 m <sup>2</sup>
	2,56 m <sup>2</sup>



Hierstetisch 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 einigen Distanzangaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrund ist eine Skizze mit Maßstab 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 Innenräumen des Treppenhauses.

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

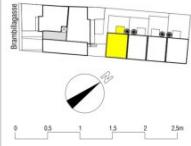
V:  
O& **MAST**IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

bwsg Wohnen und Bau Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 588 00 00  
wohnungsangebote@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T17   EG	Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>
T17   EG	Studio	34,27 m <sup>2</sup>
T17   EG	VR	4,00 m <sup>2</sup>
T17   EG	WC 1	3,21 m <sup>2</sup>
T17   O1	AR	1,76 m <sup>2</sup>
T17   O1	Bad	6,71 m <sup>2</sup>
T17   O1	Flur	4,31 m <sup>2</sup>
T17   O1	WC 2	2,42 m <sup>2</sup>
T17   O1	Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
T17   O1	Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>
T17   EG	Terrasse	90,09 m <sup>2</sup>
T17   O1	Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T17   O2	Dachgarten	9,76 m <sup>2</sup>
T17   EG	Garten	34,52 m <sup>2</sup>
T17   O2	Dachgarten	23,86 m <sup>2</sup>
T17   K1	ER-17	2,56 m <sup>2</sup>



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

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Duschtürgeschäften ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Herstellerangaben sind nicht maßgenau 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 inneren Räumen des Terrassenges.

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

V:  
O&E  
**MAST**IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1919.  
WBG Wohnen und Bautechnik m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 548 98 070  
wohnungsangebote@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T17   EG   Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>	
T17   EG   Studio	34,27 m <sup>2</sup>	
T17   EG   VR	4,00 m <sup>2</sup>	
T17   EG   WC 1	3,21 m <sup>2</sup>	
T17   O1   AR	1,76 m <sup>2</sup>	
T17   O1   Bad	6,71 m <sup>2</sup>	
T17   O1   Flur	4,31 m <sup>2</sup>	
T17   O1   WC 2	2,42 m <sup>2</sup>	
T17   O1   Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>	
T17   O1   Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>	
T17   EG   Terrasse	90,09 m <sup>2</sup>	
T17   O1   Balkon	17,81 m <sup>2</sup>	
T17   O2   Dachterrasse	9,76 m <sup>2</sup>	
T17   EG   Garten	34,52 m <sup>2</sup>	
T17   O2   Dachgarten	23,86 m <sup>2</sup>	
<b>T17   K1   ER-17</b>	<b>47,25 m<sup>2</sup></b>	
	<b>2,96 m<sup>2</sup></b>	
	<b>2,96 m<sup>2</sup></b>	



Hierstetisch 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 Detektionierung ändern. Bei einigen Dachflächenabnahmen ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrundfarben und -muster malenfrei 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 Innenräumen des Terrassenges.

In Top 17-20 sind in 1. Stock bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche gegeben. Abhängig von der Nutzung kann es zu Abweichungen von den angegebenen Raumhöhen 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 17:**

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **90,09 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/Dachgarten.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

**Erdgeschoss:**

- Wohnküche ca. 40,70 m<sup>2</sup>
- Toilette ca. 3,21 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 4,00 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca. 17,81 m<sup>2</sup>

- Garten ca. 23,86 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss:

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

- Kinderschlafzimmer ca. 13,87 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 6,71 m<sup>2</sup>

- Separate Toilette ca. 2,42 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 1,76 m<sup>2</sup>

- Flur ca. 4,31 m<sup>2</sup>

- Balkon ca. 6,95 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,15 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 613.749,32 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