

**\*NEU\* 2-Zimmer Wohnung mit rund 24qm Balkon**



**Objektnummer: 5387/7530**

**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:	53,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	419.500,00 €
Betriebskosten:	138,92 €
USt.:	13,89 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo G  
Rotenturmstraße  
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe ich  
Ihre  
Verfügung.

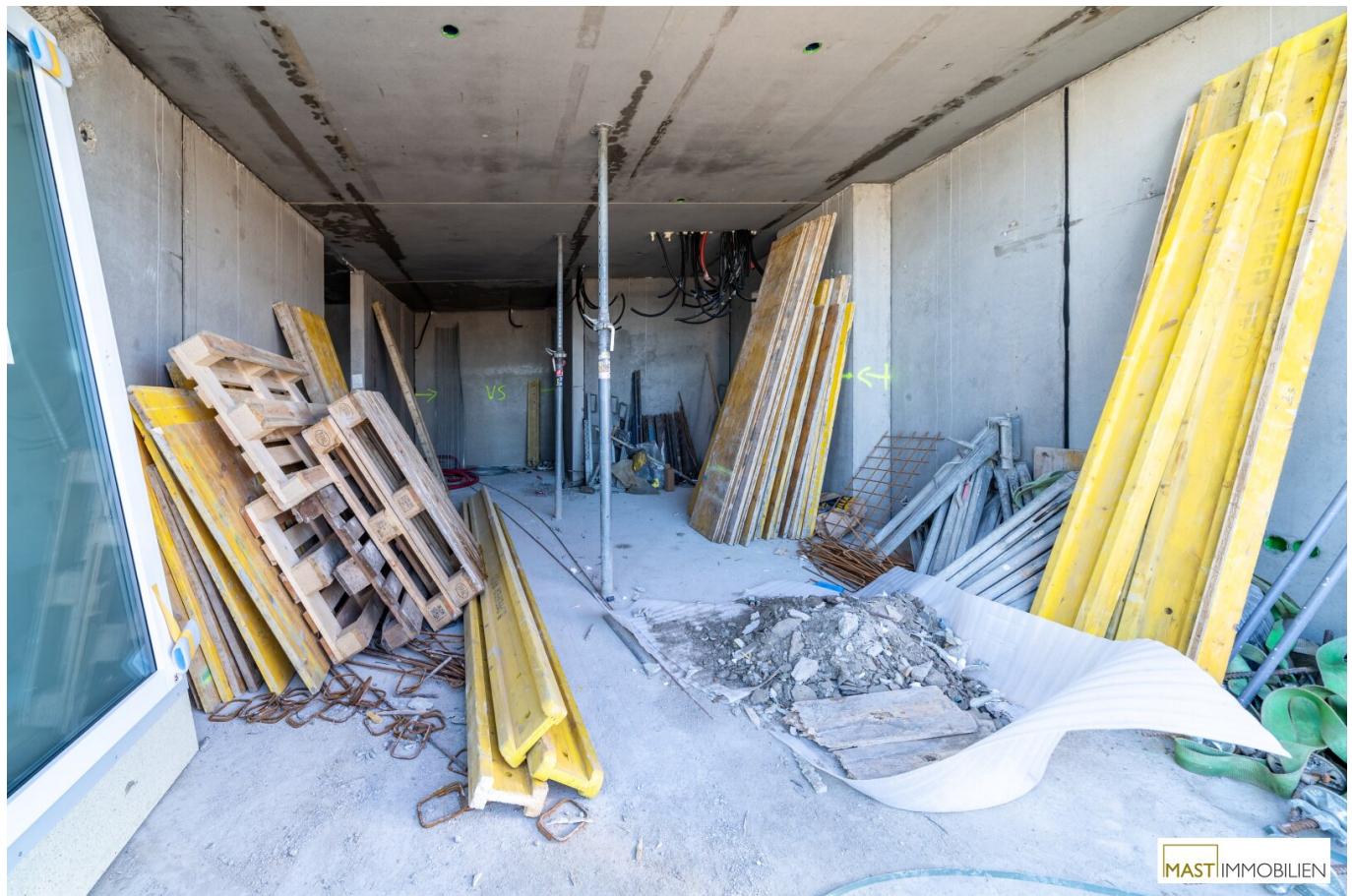


zur  
Ihre  
Verfügung.











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.  
1180 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaufgaben@wbgw.at

Tür	Raum	Fläche
T14	D1	Zimmer
T14	D1	Wohnküche
T14	D1	WC
T14	D1	VR
T14	D1	Flur
T14	D1	Bad
T14	D1	AR
		53,48 m <sup>2</sup>
T14	D1	Balkon
		23,66 m <sup>2</sup>
T14	K1	ER-14
		3,01 m <sup>2</sup>
		3,01 m <sup>2</sup>



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

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Distanztabzügen ist nur Umfass möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeleistet. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufläufthäusern beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschöß der Townhouses. In Top 17-20 sind im 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Kuche geplant. Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige

V:  
08  
**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 Wohnung Top 14:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **53,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 23,66 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorräum ca. 3,53 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 26,25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,58 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,76 m<sup>2</sup>

- Gang ca. 2,81 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 0,92 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,62 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 23,66 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,01 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 383.998,56 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 3-Zimmer-Wohnungen 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