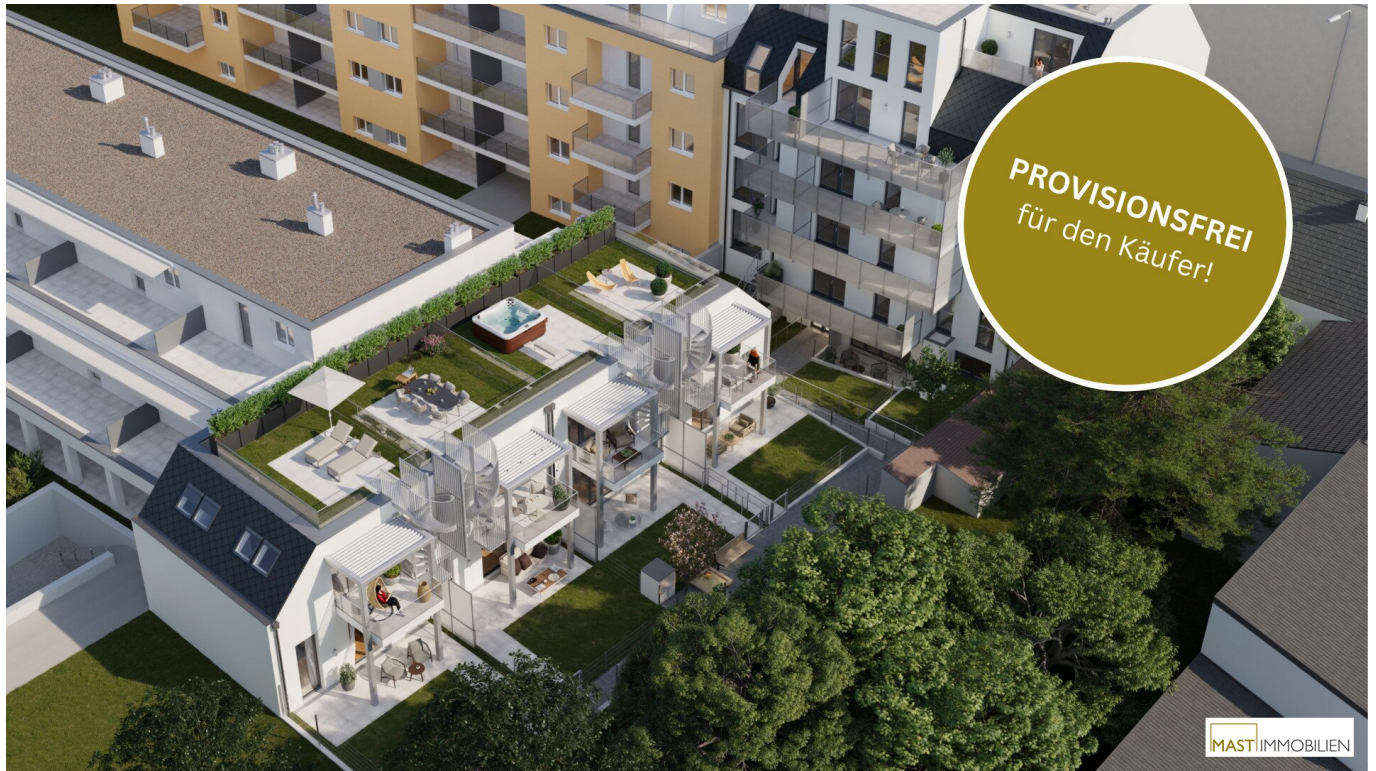


***NEU* Provisionsfreie 3-Zimmer Familienwohnung**



Objektnummer: 5387/7529

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: | 72,79 m ² |
| Nutzfläche: | 72,79 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 31,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,75 |
| Kaufpreis: | 539.500,00 € |
| Betriebskosten: | 177,32 € |
| USt.: | 17,73 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo G
Rotenturmstraß
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe ich
Verfügung.

zur













Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg
bawag wohnbau - seit 1991
WBSG Wohnbau und Baugesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Teufelgasse 49/1
T +43 1 586 68 620
wohnungsentwurf@bwsg.at

| Tür | Raum | Fläche |
|-----|--------------|----------|
| T13 | D1 Zimmer 2 | 12,60 m² |
| T13 | D1 Zimmer 1 | 15,15 m² |
| T13 | D1 Wohnküche | 27,53 m² |
| T13 | D1 WC | 1,97 m² |
| T13 | D1 VR | 3,30 m² |
| T13 | D1 SR | 7,14 m² |
| T13 | D1 Bad | 4,26 m² |
| T13 | D1 AR | 0,85 m² |
| T13 | D1 Balkon | 18,15 m² |
| T13 | K1 ER-13 | 3,00 m² |
| | | 3,00 m² |



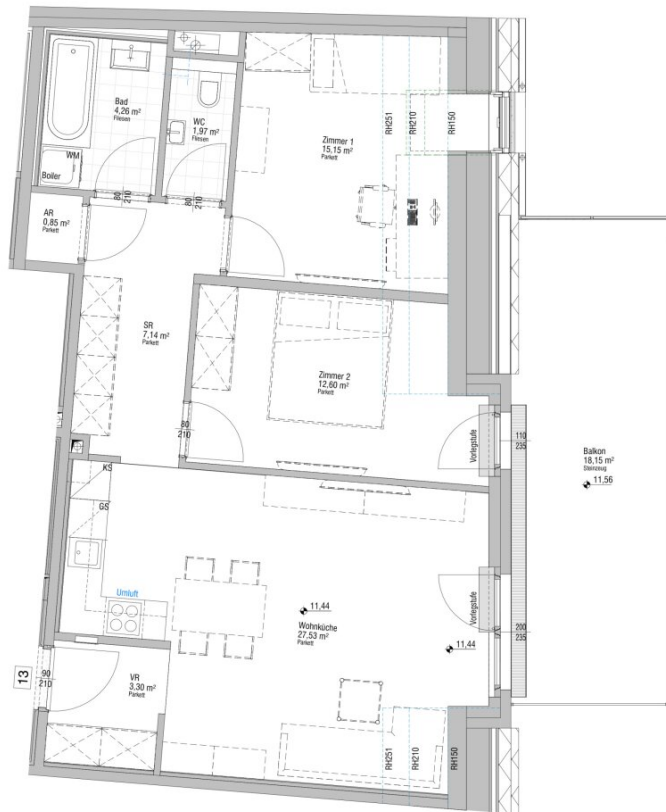
Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Details ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Die dargestellte Lage ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Die dargestellte Lage ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

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

Abgehängte Decken, Potten und zugehörige Raumhüllen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:
OE
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 Wohnung Top 13:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **72,79 m² Wohnfläche + einen 18,15 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,30 m²
- Wohnküche ca. 27,38 m²
- Schlafzimmer ca. 12,60 m²
- Kinderschlafzimmer ca. 15,15 m²

- Schranknische ca. 7,14 m²
- Badezimmer ca. 4,26 m²
- Abstellraum ca. 0,85 m²
- Separate Toilette ca. 1,97 m²
- Balkon ca. 18,15 m²
- Kellerabteil ca. 3,00 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 497.404,95 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