

# 1. Dachgeschoss - Provisionsfreie 2 Zimmer Wohnung



Objektnummer: 5387/7528

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:	50,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	349.500,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
USt.:	12,85 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo G  
Rotenturmstr.  
1010 Wien

T +43 664 967

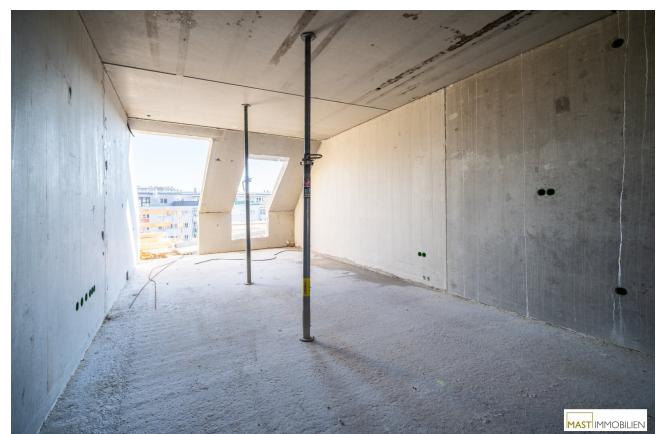
Gerne stehe ich  
Verfügung.

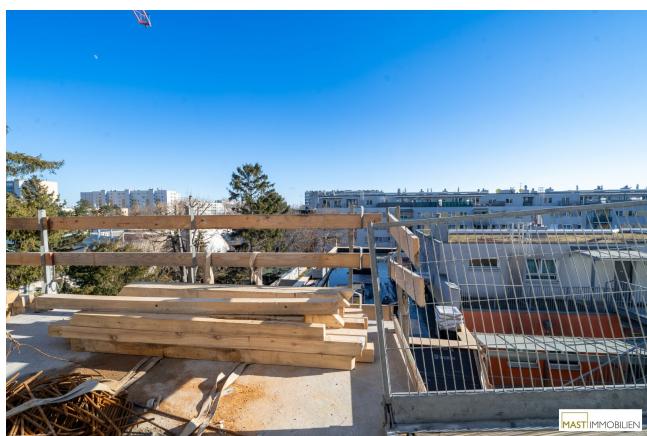
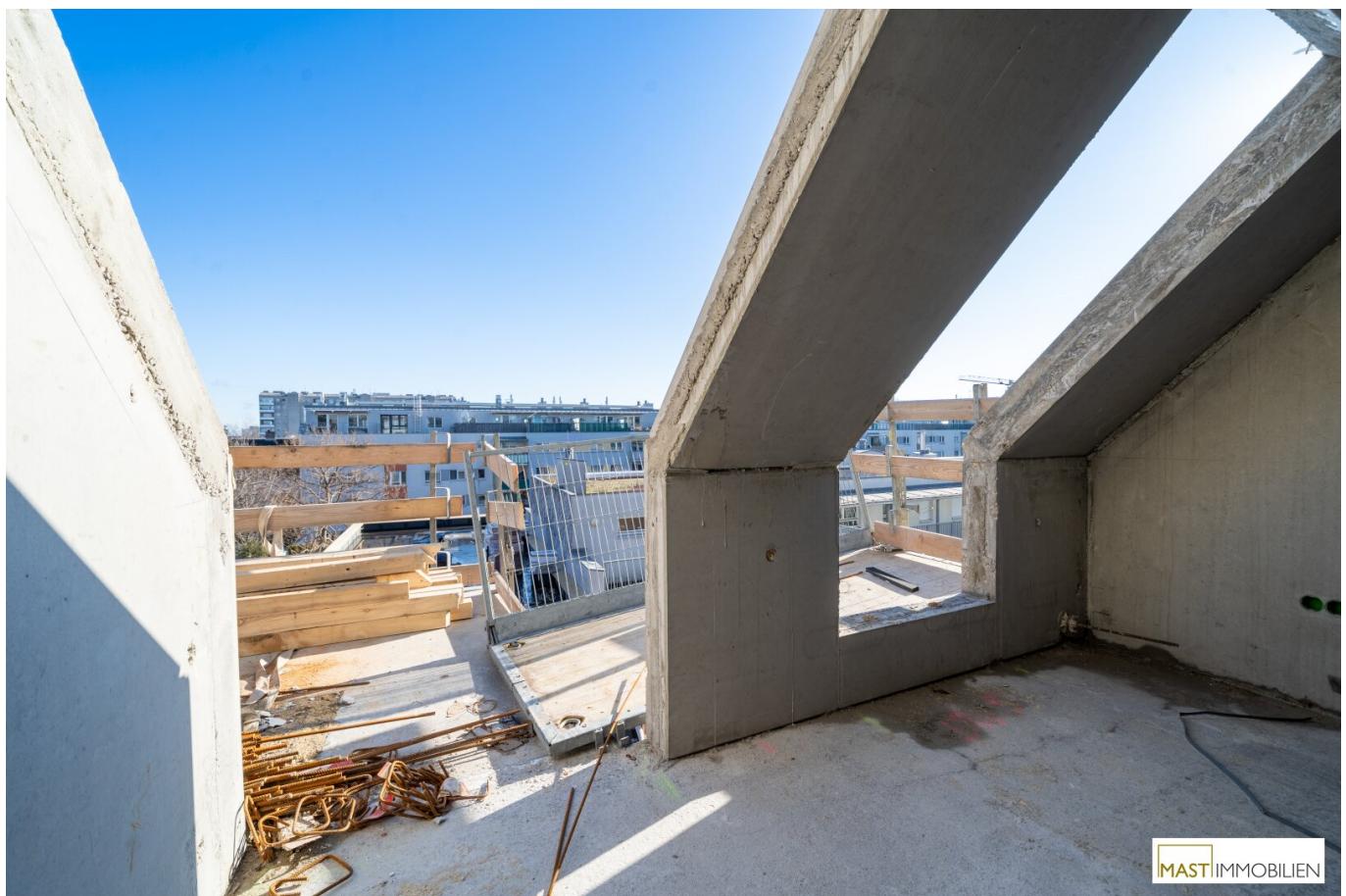


zur











BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

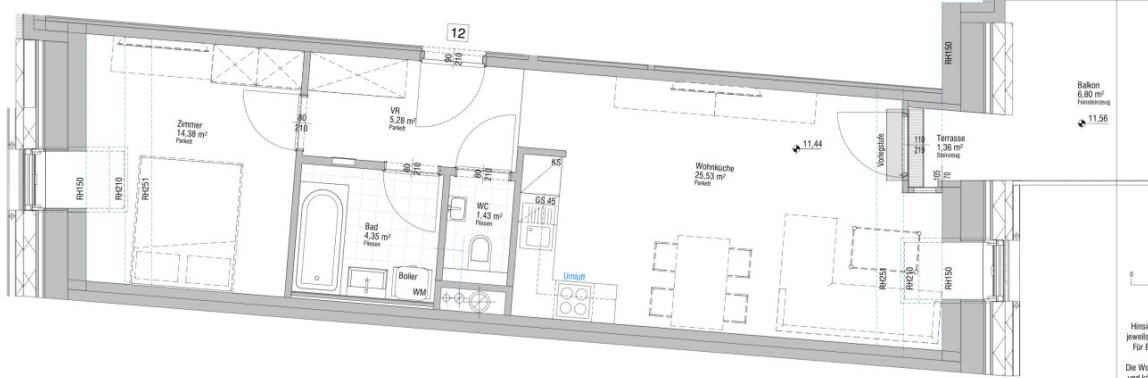
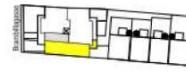
MASTIMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 58 88 00 0  
wohnungswirtschaft@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T12 D1	Zimmer	14,38 m <sup>2</sup>
T12 D1	Wohnküche	25,53 m <sup>2</sup>
T12 D1	WC	1,43 m <sup>2</sup>
T12 D1	VR	5,28 m <sup>2</sup>
T12 D1	Bad	4,35 m <sup>2</sup>
	Balkon	50,95 m <sup>2</sup>
T12 D1	Terrasse	1,36 m <sup>2</sup>
T12 D1	Balkon	6,80 m <sup>2</sup>
		0,17 m <sup>2</sup>
T12 K1	ER-12	2,50 m <sup>2</sup>
		2,50 m <sup>2</sup>



Hierstetlich 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 Detektierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörper, Fenster, Türen und Maßpaupe sind definiert nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,33 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 tatsächlichen Nutzung zu zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V:  
O& 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 12:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **50,95 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche + eine ca. 8,17 m<sup>2</sup> große Freifläche.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorräum ca. 5,28 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 25,53 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,38 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,35 m<sup>2</sup>

- Separate Toilette ca. 1,43 m<sup>2</sup>
- Balkon/Terrasse ca. 8,17 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,50 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 333.161,89 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 2-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