# \*2026\* Provisionsfreie 3-Zimmer Wohnung bei der U3



Objektnummer: 5387/7526

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:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:77,12 m²Nutzfläche:77,12 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 2,85 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 2,00 m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,75

**Kaufpreis:** 525.500,00 €

**Betriebskosten:** 165,10 € **USt.:** 16,51 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Stefanie Vidovic** 









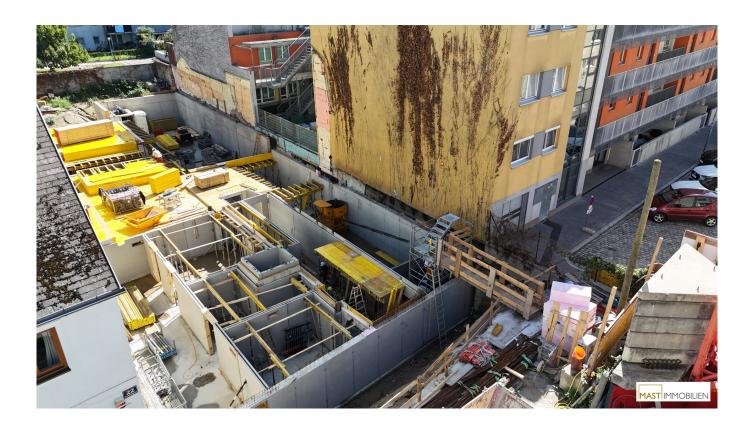


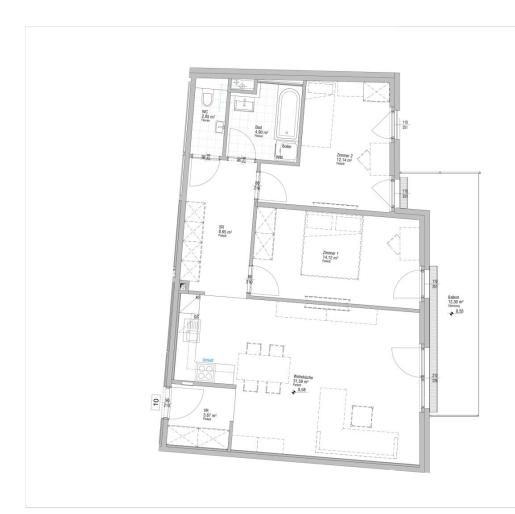


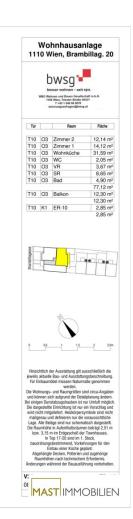












### **Objektbeschreibung**

#### 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 Ende 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 Kunsstofffenster 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 10:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über 77,12 m² Wohnfläche + einen 12,30 m² großen Balkon.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,67 m²
- Wohnküche ca. 31,59 m²
- Schlafzimmer ca. 14,12 m²
- Kinderschlafzimmer ca. 12,14 m²

- Schranknische ca. 8,65 m²
- Badezimmer ca. 4,90 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 2,05 m²
- Balkon ca. 12,30 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,85 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für Anleger € 469.565,71 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 <350m 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