

***Ruhelage* Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen**



Objektnummer: 5387/7525

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:	53,15 m ²
Nutzfläche:	53,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,65 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	389.500,00 €
Betriebskosten:	126,70 €
USt.:	12,67 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo G
Rotenturmstraße
1010 Wien

T +43 664 967

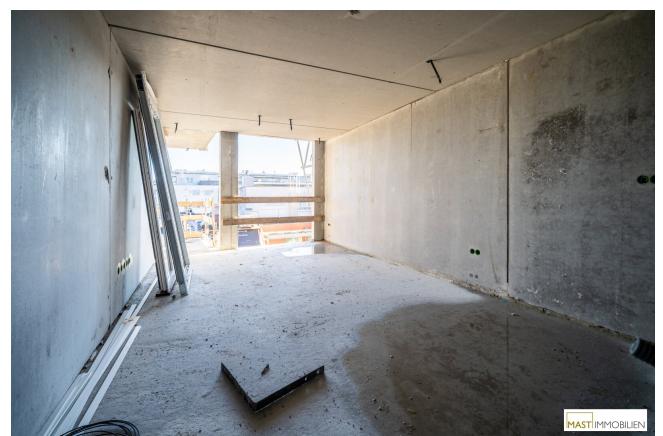
Gerne stehe ich
Ihre
Verfügung.



zur











MASTIMMOBILIEN





BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MAST IMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg

besser wohnen seit 1919.
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.
1100 Wien, Taxisstraße 40/21
+43 1 58 88 010
wohnungsbau@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T09_O3	Zimmer	14,75 m ²
T09_O3	Wohnküche	27,35 m ²
T09_O3	WC	1,43 m ²
T09_O3	VR	5,22 m ²
T09_O3	Bad	4,35 m ²
T09_O3	Balkon 2	9,55 m ²
T09_O3	Balkon 1	5,07 m ²
T09_K1	ER-09	14,60 m ²
T09	Küche	2,65 m ²
T09	Wohnküche	2,65 m ²



Hierstellt die Ausstattung ggf 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 Distanzabgaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Pflicht eingestuft. Hervorgehobene Maße sind nur als Orientierungswerte zu verstehen 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 inneren Teilen des Hauses.

In Top 17-20 sind em 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgrenzung der Küchenraumhöhen zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

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 9:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über **53,15 m² Wohnfläche + zwei Balkone mit insgesamt 14,60 m².**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorräum ca. 5,28 m²
- Wohnküche ca. 27,36 m²
- Schlafzimmer ca. 14,75 m²
- Badezimmer ca. 4,35 m²

- Separate Toilette ca. 1,43 m²

- Balkon 1 ca. 9,53 m²

- Balkon 2 ca. 5,07 m²

- Kellerabteil ca. 2,65 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 359.611,23 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