

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

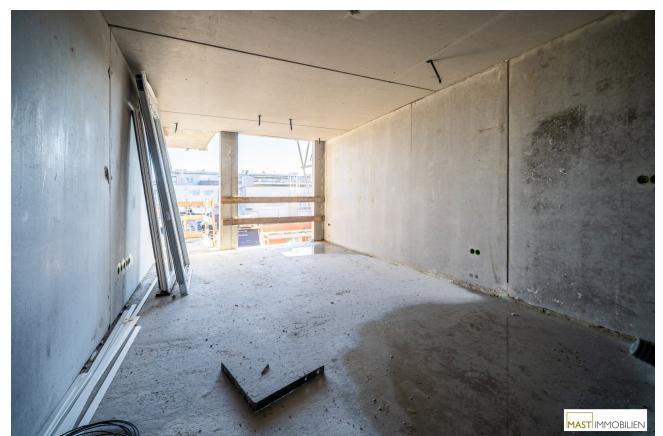
MAST Immo G  
Rotenturmstraße  
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe ich  
Ihre  
Verfügung.











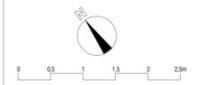
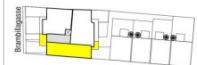


**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

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

Tür	Raum	Fläche
T09	03 Zimmer	14,75 m <sup>2</sup>
T09	03 Wohnküche	27,35 m <sup>2</sup>
T09	03 WC	1,43 m <sup>2</sup>
T09	03 VR	5,22 m <sup>2</sup>
T09	03 Bad	4,35 m <sup>2</sup>
T09	03 Balkon 2	9,55 m <sup>2</sup>
T09	03 Balkon 1	5,07 m <sup>2</sup>
		14,60 m <sup>2</sup>
T09	K1 ER-09	2,65 m <sup>2</sup>
		2,65 m <sup>2</sup>



Hierstellt der Auszettung güt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Natormaße genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Distanzabzügen ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Pflicht eingestuft. Hervorgehobene Teile sind nur als Orientierungswerte zu verstehen und definiert nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,50 m bzw. 3,00 m in den Innenräumen. In Top 17-20 sind in 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der tatsächlichen Nutzung zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V  
DE  
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + zwei Balkone mit insgesamt 14,60 m<sup>2</sup>.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorräum ca. 5,28 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 27,36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,75 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,35 m<sup>2</sup>

- Separate Toilette ca. 1,43 m<sup>2</sup>

- Balkon 1 ca. 9,53 m<sup>2</sup>

- Balkon 2 ca. 5,07 m<sup>2</sup>

- Kellerabteil ca. 2,65 m<sup>2</sup>

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