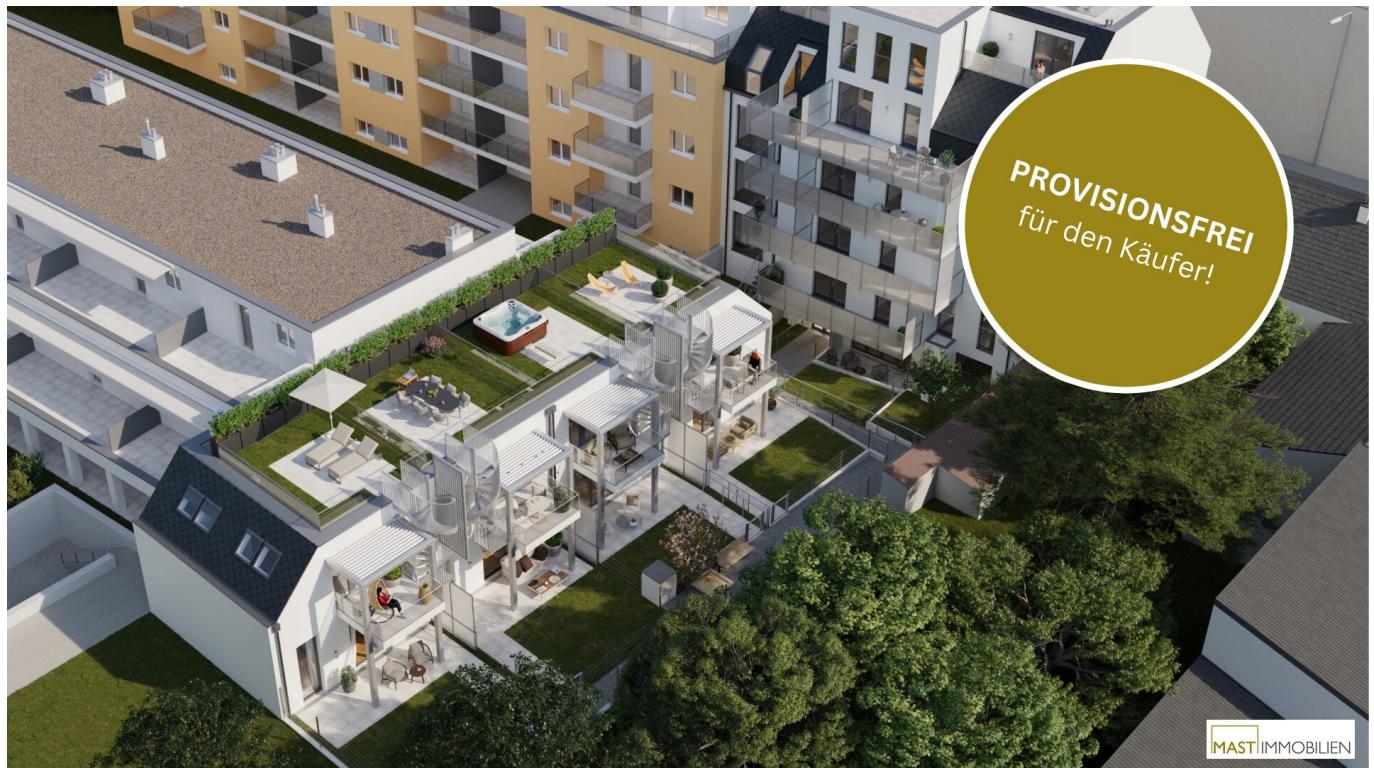


U3-Simmering Nähe - Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung



Objektnummer: 5387/7521

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:	63,28 m ²
Nutzfläche:	63,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,53 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	399.500,00 €
Betriebskosten:	138,92 €
USt.:	13,89 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

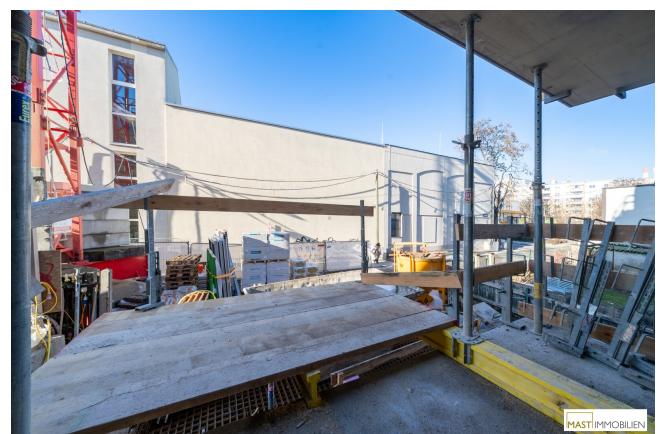
MAST Immo G
Rotenturmstraße
1010 Wien

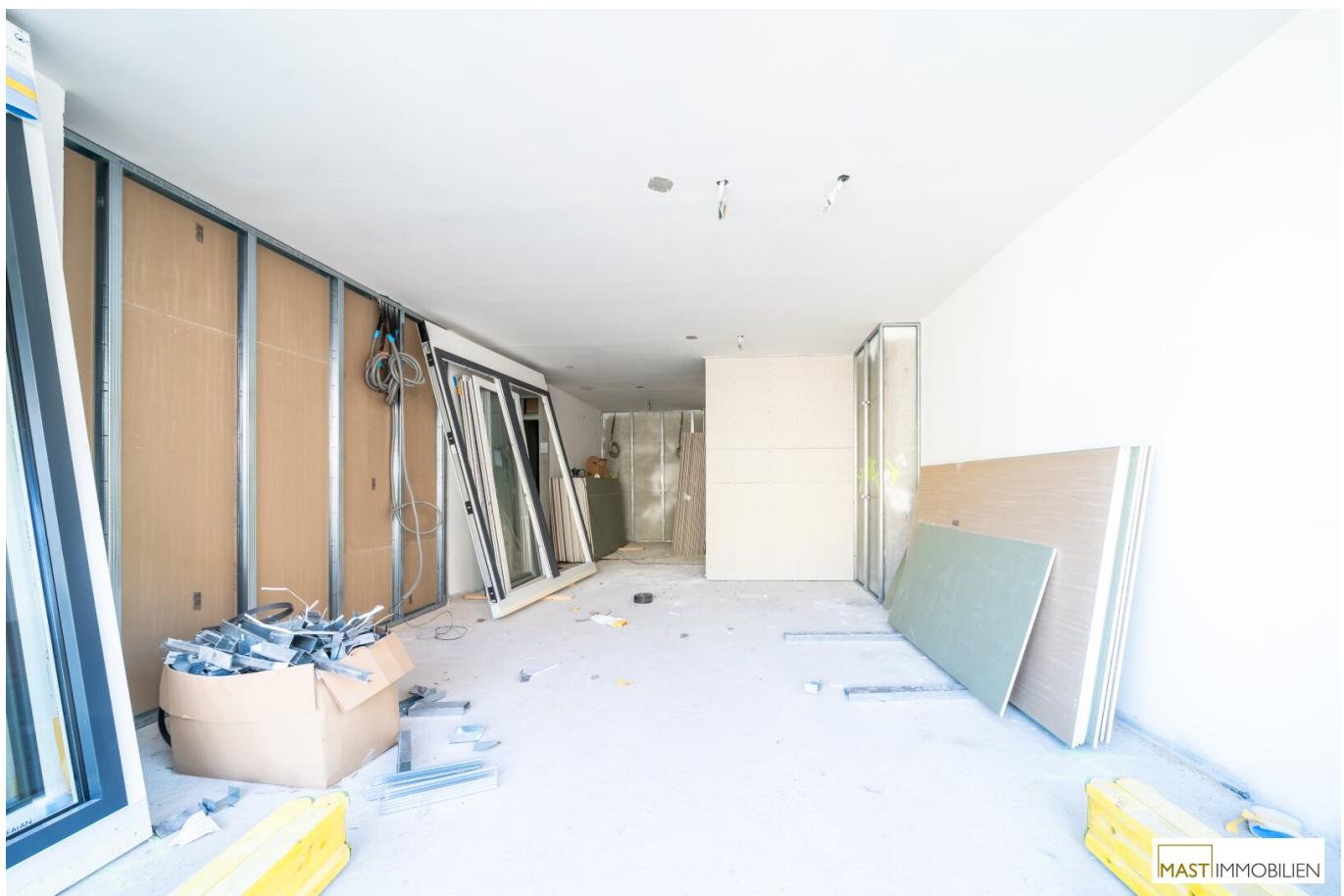
T +43 664 967

Gerne stehe ich
Ihre
Verfügung.









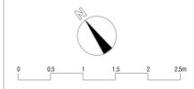


Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag, 20

bwsg

besser wohnen seit 1919.
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.
1100 Wien, Taxisstraße 40/21
+43 1 548 88 870
wohnungsamt@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T05	O1 Zimmer	14,84 m ²
T05	O1 Wohnküche	32,70 m ²
T05	O1 WC	1,62 m ²
T05	O1 VR	3,53 m ²
T05	O1 Flur	2,81 m ²
T05	O1 Bad	5,72 m ²
T05	O1 AR	2,06 m ²
	Balkon	6,38 m ²
T05	O1 Balkon	4,72 m ²
T05	K1 ER-05	2,53 m ²
		2,53 m ²



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

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angebote und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Duschtürgruben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörper und Leuchten sind malopau 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 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 5:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **63,28 m² Wohnfläche + einen 4,72 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m²
- Wohnküche ca. 32,70 m²
- Schlafzimmer ca. 14,85 m²
- Badezimmer ca. 5,72 m²

- Separate Toilette ca. 1,62 m²

- Abstellraum ca. 2,06 m²

- Balkon ca. 4,72 m²

- Kellerabteil ca. 2,53 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 382.931,69 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