Provisionsfrei Großzügige 2-Zimmer Gartenwohnung bei U3 Simmering

Objektnummer: 5387/7518

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:	49,63 m²
Nutzfläche:	49,63 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,25 m²
Keller:	2,51 m²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	329.500,00 €
Betriebskosten:	116,23 €
USt.:	11,62 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Stefanie Vidovic

MAST Immo G
Rotenturmstraß
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe icl zur Verfügung.

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

Tür		Raum	Fläche
T02	EG	Zimmer	15,15 m²
T02	EG	Wohnküche	24,64 m²
T02	EG	VR	3,35 m²
T02	EG	VR	1,35 m²
T02	EG	Bad/WC	3,88 m²
T02	EG	AR	1,25 m²
			49,63 m²
T02	EG	Terrasse	11,94 m²
			11,94 m²
T02	EG	Garten	21,25 m²
			21,25 m²
T02	K1	ER-02	2,51 m²
			2,51 m²

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

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beilage sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschoß der Townhouses.
In Top 17-20 sind im 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.
Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis.
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V
08

MAST IMMOBILIEN

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 2:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **49,63 m² Wohnfläche + eine 11,94 m² große Terrasse + ein 21,25 m² großer Garten**.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,35 m²
- Gang ca. 1,35 m²
- Wohnküche ca. 24,64 m²
- Schlafzimmer ca. 15,15 m²

- Badezimmer ca. 3,88 m²
- Abstellraum ca. 1,25 m²
- Terrasse ca. 11,94 m²
- Garten ca. 21,25 m²
- Kellerabteil ca. 2,51 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 307.213,23 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 <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