

**\*NEU\* 2-Zimmer Gartenwohnung in U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 5387/7517**

**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:	56,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	56,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,43 m <sup>2</sup>
Keller:	2,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	369.500,00 €
Betriebskosten:	130,19 €
USt.:	13,02 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo G  
Rotenturmstr.  
1010 Wien

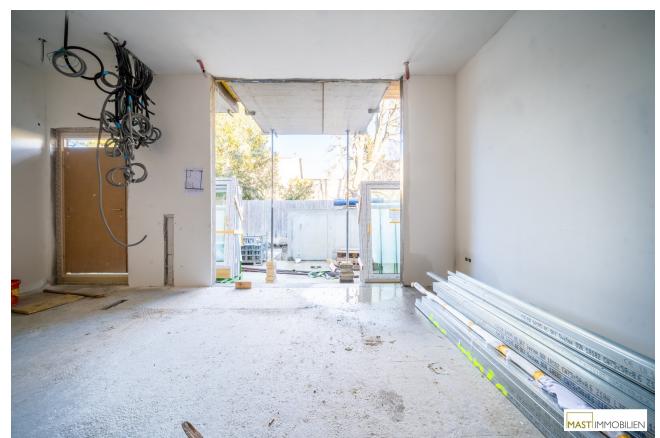
T +43 664 967

Gerne stehe ich  
Verfügung.

zur







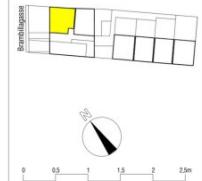


**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg** 

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnen Gemeinschaft m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/201  
+43 1 58 98 8010  
wohnungsangebote@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T01	EG Zimmer	14,74 m <sup>2</sup>
T01	EG Wohnküche	26,32 m <sup>2</sup>
T01	EG WC	1,32 m <sup>2</sup>
T01	EG VR	2,81 m <sup>2</sup>
T01	EG VR	3,37 m <sup>2</sup>
T01	EG Bäd	5,75 m <sup>2</sup>
T01	EG AR	2,06 m <sup>2</sup>
		55,34 m <sup>2</sup>
T01	EG Terrasse	13,06 m <sup>2</sup>
T01	EG Garten	48,43 m <sup>2</sup>
T01	K1 ER-01	2,51 m <sup>2</sup>
		2,51 m <sup>2</sup>

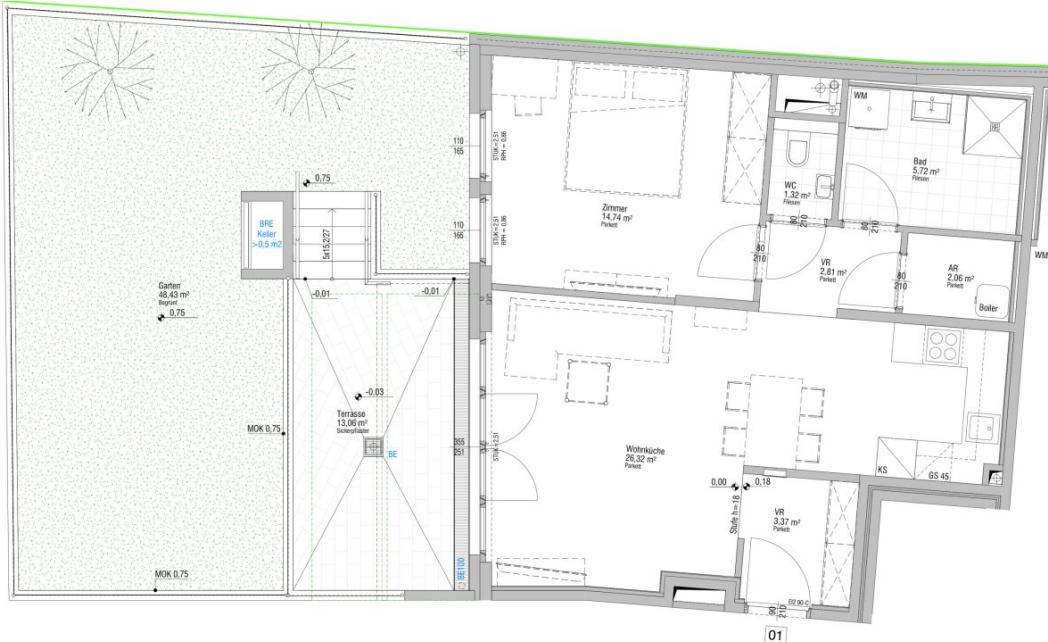


Hierstatisch der Ausarbeitung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörper und Rohrleitungen sind malgebau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,37 m in den Außenräumen des Terrassenges.

In Top 17-20 sind in 1. Stock bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der Größe der Küche und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

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 1:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **56,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 13,06 m<sup>2</sup> große Terrasse + ein 48,43 m<sup>2</sup> großer Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 2,81 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 3,37
- Wohnküche ca. 26,32 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,74 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 5,72 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,32 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 13,06 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 48,43 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,51 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 334.039,88 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