

**\*NEU\* 2-Zimmer Wohnung mit rund 24qm Balkon**



**Objektnummer: 5387/8206**

**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:	53,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	419.500,00 €
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

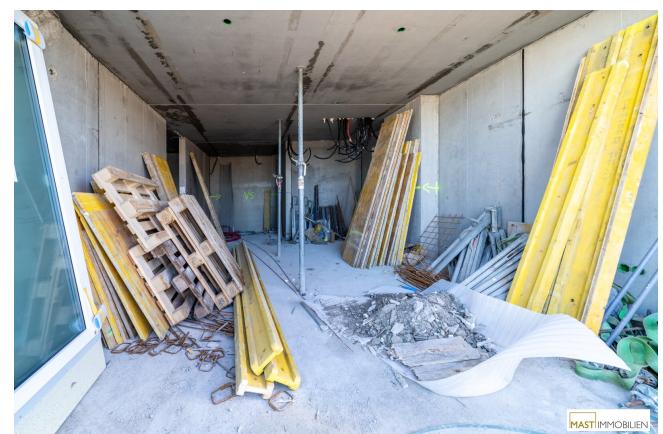
Gerne stehe ich  
Ihre  
Verfügung.

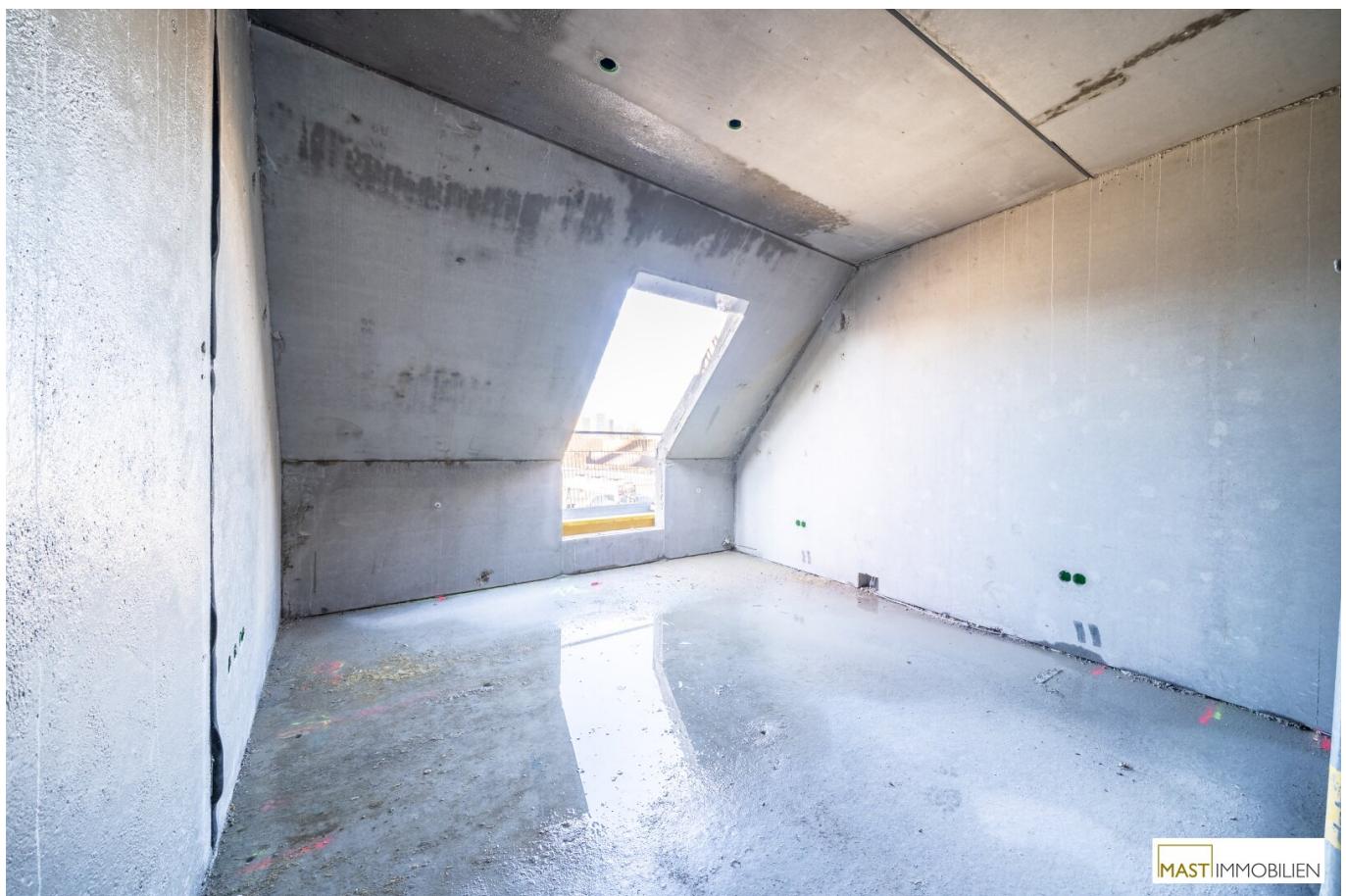


zur









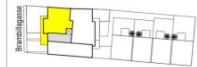


**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1919.  
WBG Wohnen am Wiener Gürtelboulevard m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 588 00 00  
wohnungsangebote@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T14   D1	Zimmer	14,58 m <sup>2</sup>
T14   D1	Wohnküche	26,25 m <sup>2</sup>
T14   D1	WC	1,62 m <sup>2</sup>
T14   D1	VR	3,53 m <sup>2</sup>
T14   D1	Flur	2,81 m <sup>2</sup>
T14   D1	Bad	3,76 m <sup>2</sup>
T14   D1	AR	0,92 m <sup>2</sup>
		53,48 m <sup>2</sup>
T14   D1	Balkon	23,66 m <sup>2</sup>
		23,66 m <sup>2</sup>
T14   K1	ER-14	3,01 m <sup>2</sup>
		3,01 m <sup>2</sup>

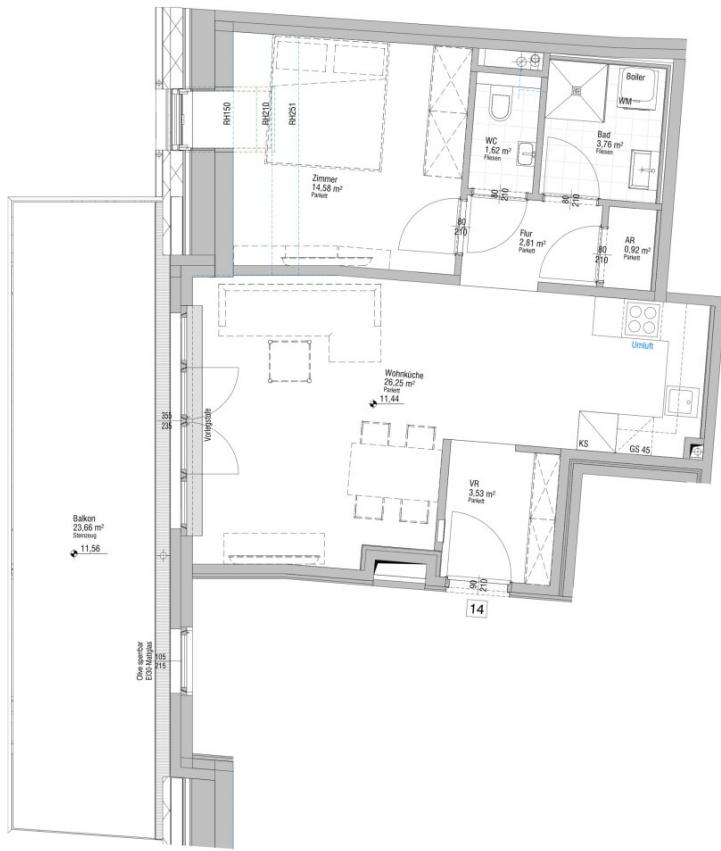


Hierstetisch der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Duschtürguthabern ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Pflicht eingestuft. Hintergrund ist eine malpapier 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 Innenräumen des Treppenhauses.

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

V:  
O: 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 14:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **53,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 23,66 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 26,25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,58 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,76 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 2,81 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 0,92 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,62 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 23,66 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,01 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 383.998,56 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 3-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