

***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 ²
Nutzfläche:	53,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	419.500,00 €
Betriebskosten:	138,92 €
USt.:	13,89 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

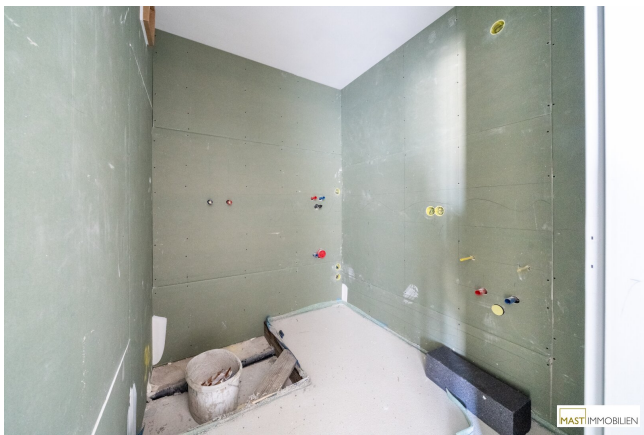


Dolores Markovic



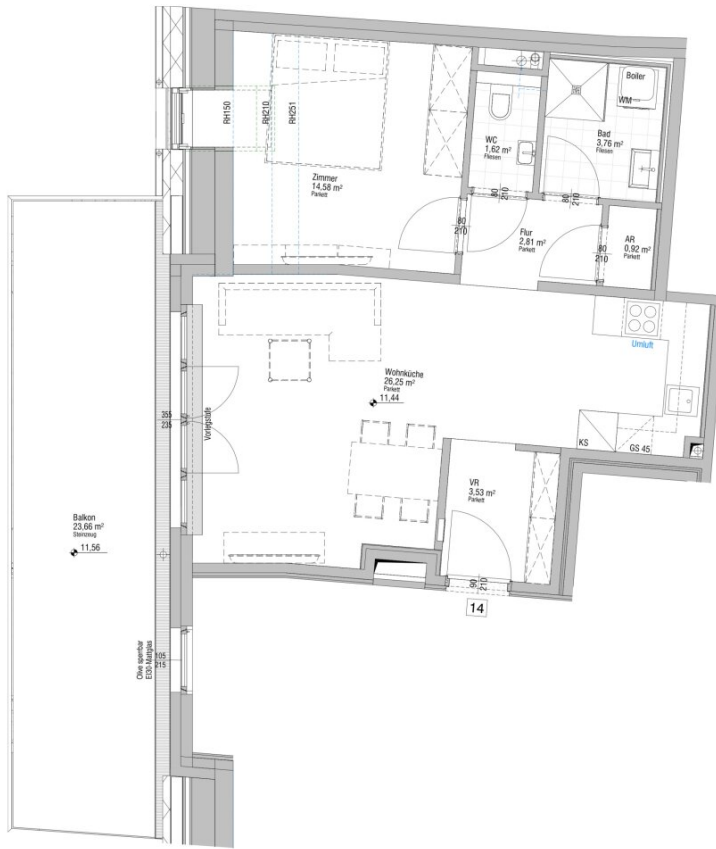








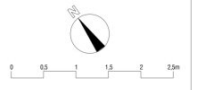




**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillg. 20**



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



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 Details ist nur ein Umriss möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge 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, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



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**. Attraktives **Mietkaufmodell** möglich!

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 m² Wohnfläche + einen 23,66 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m²
- Wohnküche ca. 26,25 m²
- Schlafzimmer ca. 14,58 m²
- Badezimmer ca. 3,76 m²
- Gang ca. 2,81 m²

- Abstellraum ca. 0,92 m²
- Separate Toilette ca. 1,62 m²
- Balkon ca. 23,66 m²
- Kellerabteil ca. 3,01 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 383.999 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