

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



Objektnummer: 5387/8191

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 ² |
| Nutzfläche: | 56,34 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 48,43 m ² |
| Keller: | 2,51 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,70 kWh / m ² * 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

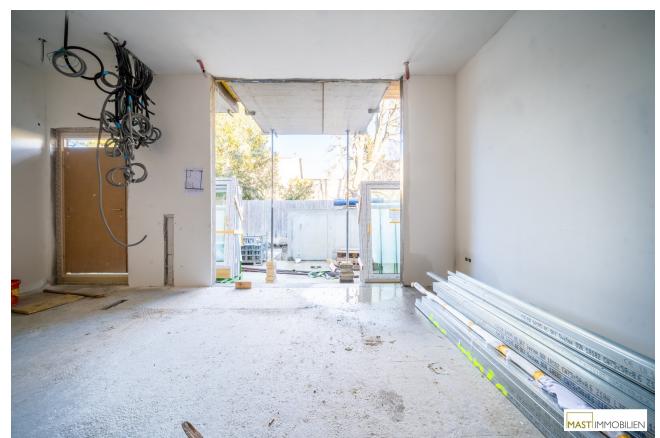
T +43 664 967

Gerne stehe ich
Verfügung.

zur







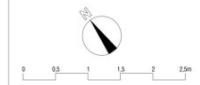


Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag, 20

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 ² |
| T01 | EG Wohnküche | 26,32 m ² |
| T01 | EG WC | 1,32 m ² |
| T01 | EG VR | 2,81 m ² |
| T01 | EG VR | 3,37 m ² |
| T01 | EG Bäd | 5,75 m ² |
| T01 | EG AR | 2,06 m ² |
| | | 55,34 m ² |
| T01 | EG Terrasse | 13,06 m ² |
| T01 | EG Garten | 48,43 m ² |
| T01 | K1 ER-01 | 2,51 m ² |
| | | 2,51 m ² |

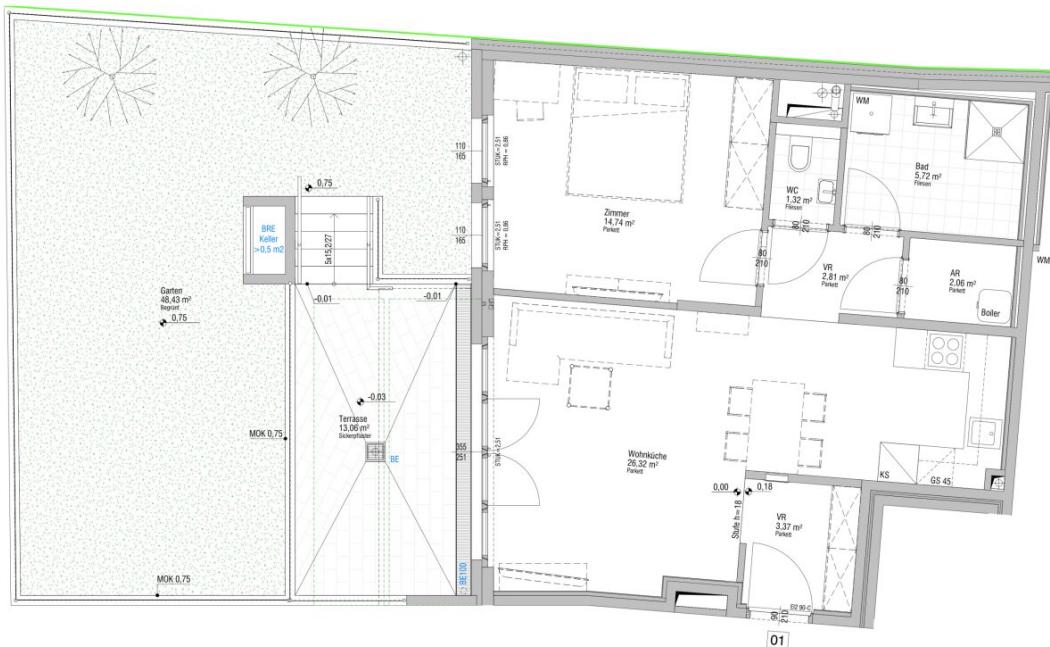


Hierstatisch der Ausarbeitung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

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 maligrau 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 Innenräumen.

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

V:  **OE:**  **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 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 m² Wohnfläche + eine 13,06 m² große Terrasse + ein 48,43 m² großer Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 2,81 m²
- Gang ca. 3,37
- Wohnküche ca. 26,32 m²
- Schlafzimmer ca. 14,74 m²
- Badezimmer ca. 5,72 m²

- Separate Toilette ca. 1,32 m²
- Abstellraum ca. 2,06 m²
- Terrasse ca. 13,06 m²
- Garten ca. 48,43 m²
- Kellerabteil ca. 2,51 m²

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