

***NEU* 2 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen - Provisionsfrei
für den Käufer**



Objektnummer: 5387/8198

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:	53,15 m ²
Nutzfläche:	53,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,52 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	75,00
Kaufpreis:	379.500,00 €
Betriebskosten:	126,70 €
USt.:	12,67 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo G
Rotenturmstraße
1010 Wien

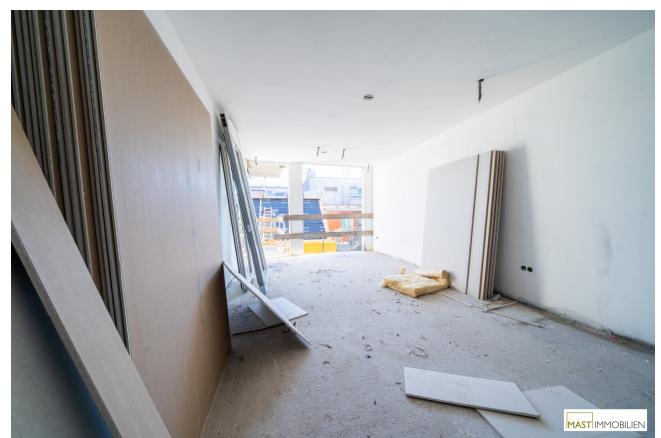
T +43 664 967

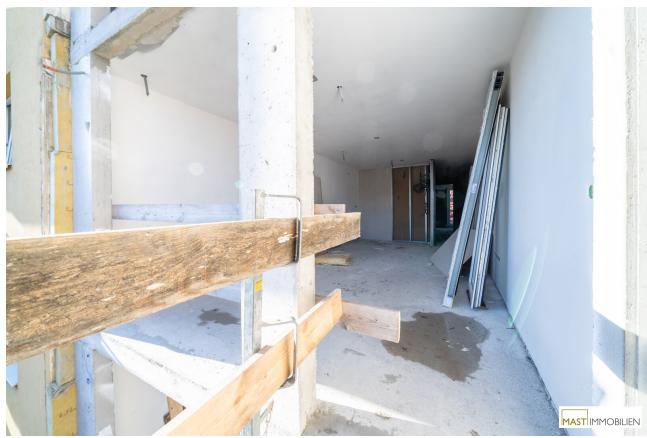
Gerne stehe ich
Ihre
Verfügung.

zur











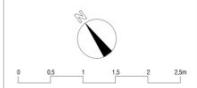


Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg

besser wohnen seit 1991.
WBG Wohnungsbaugenossenschaft m.b.H.
1100 Wien, Tiefenbachstraße 40/201
+43 1 548 00 070
wohnungswelt@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T06	O2 Zimmer	14,75 m ²
T06	O2 Wohnküche	27,35 m ²
T06	O2 WC	1,43 m ²
T06	O2 VR	5,28 m ²
T06	O2 Bad	4,35 m ²
		53,15 m ²
T06	O2 Balkon 2	9,53 m ²
T06	O2 Balkon 1	5,07 m ²
		14,60 m ²
T06	K1 ER-06	2,52 m ²
		2,52 m ²



Hierstatisch 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 Detaillierung ändern. Bei einigen Distanzangaben ist der Wert nur Umstt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Empfehlung gesehen. Hebelelemente sind maligrau und definieren nur die vorzusichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhe in Auferhnkungen betrgt 2,51 m bzw. 2,52 m in den entsprechenden Toren/Passagen.

In Top 17-20 sind im 1. Stock bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehende Räume sind ebenfalls mit zugehörige Raumhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V
O2
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 6:

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über **53,15 m² Wohnfläche + einen 9,53 m² und einen 5,07 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 5,28 m²
- Wohnküche ca. 27,36 m²
- Schlafzimmer ca. 14,75 m²
- Badezimmer ca. 4,35 m²
- Separate Toilette ca. 1,43 m²

- Balkon 1 ca. 5,07 m²
- Balkon 2 ca. 9,53 m²
- Kellerabteil ca. 2,52 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 359.611,23 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 <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