

## **\*NEU\* Provisionsfreie 3-Zimmer Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 5387/8196**

**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:	76,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	499.500,00 €
Betriebskosten:	170,34 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

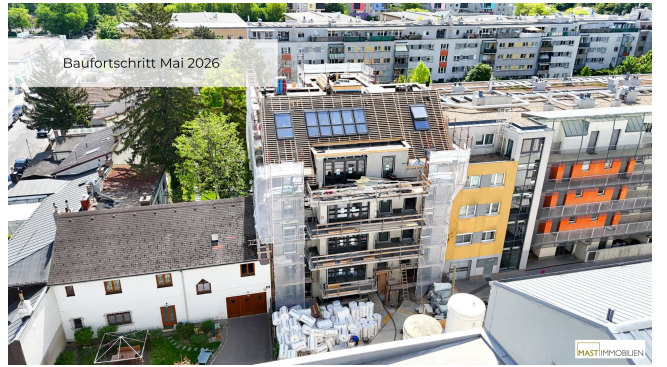










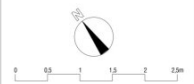


**Wohnhausanlage  
1110 Wien, Brambillag. 20**



bawag Wohnen und Baum Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trabauer Straße 40/1  
T +43 1 88 88 8210  
wohnanlagen@bwsg.at

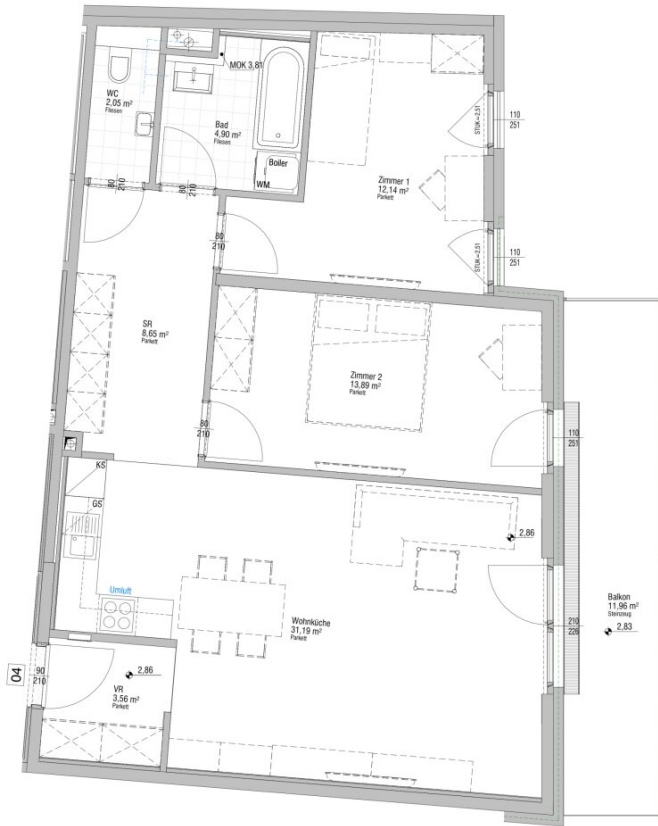
Tür	Raum	Fläche
T04	O1 Zimmer 2	13,89 m <sup>2</sup>
T04	O1 Zimmer 1	12,14 m <sup>2</sup>
T04	O1 Wohnküche	31,19 m <sup>2</sup>
T04	O1 WC	2,05 m <sup>2</sup>
T04	O1 VR	3,56 m <sup>2</sup>
T04	O1 SR	8,65 m <sup>2</sup>
T04	O1 Bad	4,90 m <sup>2</sup>
T04	O1 Balkon	11,96 m <sup>2</sup>
T04	K1 ER-04	2,52 m <sup>2</sup>
		2,52 m <sup>2</sup>



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmole genommen werden.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Details sind nur Umrisse möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege 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, Vorkerfungen 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 4:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **76,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 11,96 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,56 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 31,19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,89 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer ca. 12,14 m<sup>2</sup>
- Schranknische ca. 8,65 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 4,90 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 2,05 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 11,96 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,52 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 463.773 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