

***Stadthaus* Provisionsfreies Haus mit über 3m Raumhöhe
im Erdgeschoss!**



Objektnummer: 5387/8209

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 20
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,09 m ²
Nutzfläche:	90,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	47,25 m ²
Keller:	2,56 m ²
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	659.500,00 €
Betriebskosten:	241,91 €
USt.:	24,19 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

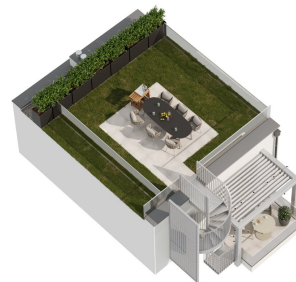




MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

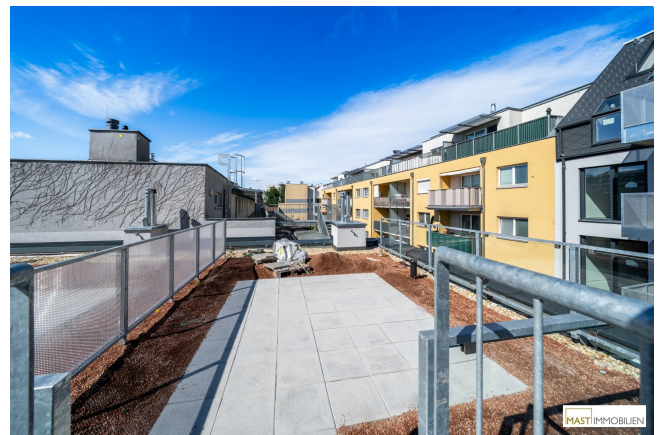


MAST IMMOBILIEN











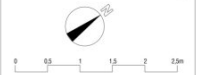
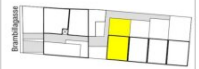
Baufortschritt Mai 2026



**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**



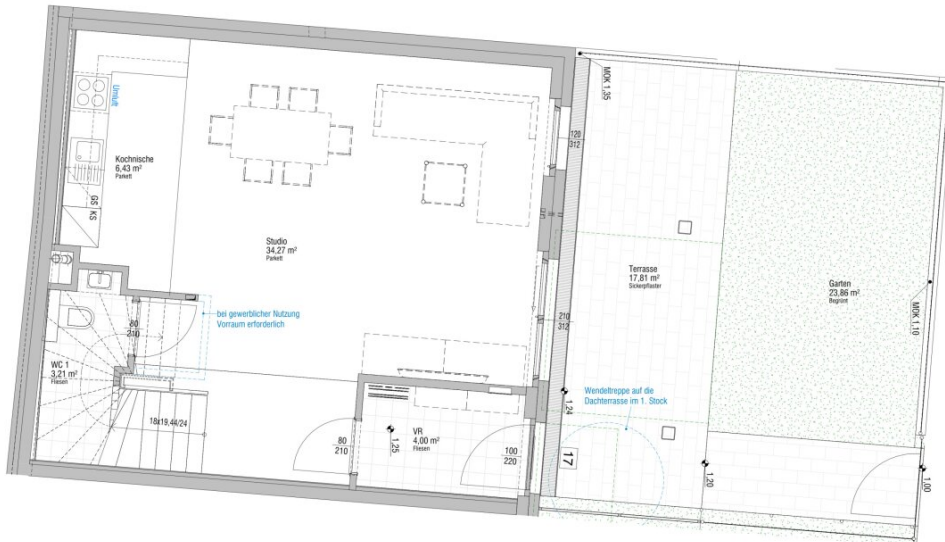
Tür	Raum	Fläche
T17	EG Kochnische	6,43 m ²
T17	EG Studio	34,27 m ²
T17	EG VR	4,00 m ²
T17	EG WC 1	3,21 m ²
T17	O1 AFR	1,76 m ²
T17	O1 Bad	6,71 m ²
T17	O1 Flur	4,31 m ²
T17	O1 WC 2	2,42 m ²
T17	O1 Zimmer 1	13,09 m ²
T17	O1 Zimmer 2	13,87 m ²
		90,09 m ²
T17	EG Terrasse	17,81 m ²
T17	O1 Balkon	6,95 m ²
T17	O2 Dachterrasse	9,76 m ²
		34,52 m ²
T17	EG Garten	23,86 m ²
T17	O2 Dachgarten	23,39 m ²
		47,25 m ²
T17	K1 ER-17	2,56 m ²
		2,56 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 Darstellungsformen ist nur Unmört 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.

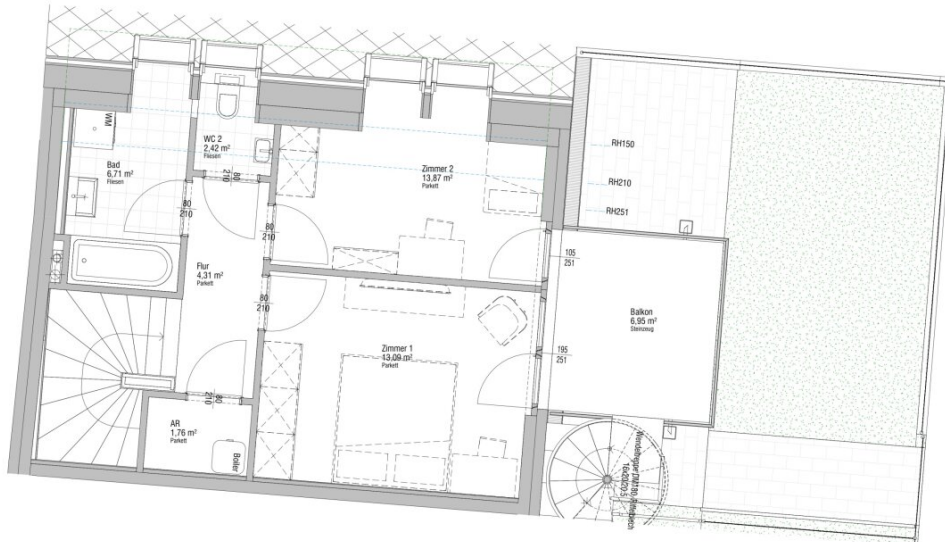
In Top 17-20 sind im 1. Stock, baubestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erdemiss. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**



bauwerkstatt wohnbau • seit 1971
 WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.B.H.
 1030 Wien, Trabstr. Straße 60/1
 T +43 1 88 68 8270
 wohnungsplanung@bwsg.at



Tür	Raum	Fläche	
T17	EG	Kochnische	6,43 m ²
T17	EG	Studio	34,27 m ²
T17	EG	VR	4,00 m ²
T17	EG	WC 1	3,21 m ²
T17	O1	AR	1,76 m ²
T17	O1	Bad	6,71 m ²
T17	O1	Flur	4,31 m ²
T17	O1	WC 2	2,42 m ²
T17	O1	Zimmer 1	13,09 m ²
T17	O1	Zimmer 2	13,87 m ²
			90,09 m ²
T17	EG	Terrasse	17,81 m ²
T17	O1	Balkon	6,95 m ²
T17	O2	Dachterrasse	9,76 m ²
			34,52 m ²
T17	EG	Garten	23,86 m ²
T17	O2	Dachgarten	23,39 m ²
			47,25 m ²
T17	K1	ER-17	2,56 m ²
			2,56 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 Darstellungsformen ist nur Ungefähr 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, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.
 Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erdbeben.
 Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**



Tür	Raum	Fläche
T17	EG Kochnische	6,43 m ²
T17	EG Studio	34,27 m ²
T17	EG VR	4,00 m ²
T17	EG WC 1	3,21 m ²
T17	O1 AFR	1,76 m ²
T17	O1 Bad	6,71 m ²
T17	O1 Flur	4,31 m ²
T17	O1 WC 2	2,42 m ²
T17	O1 Zimmer 1	13,09 m ²
T17	O1 Zimmer 2	13,87 m ²
		90,09 m ²
T17	EG Terrasse	17,81 m ²
T17	O1 Balkon	6,95 m ²
T17	O2 Dachterrasse	9,76 m ²
		34,52 m ²
T17	EG Garten	23,86 m ²
T17	O2 Dachgarten	23,39 m ²
		47,25 m ²
T17	K1 ER-17	2,56 m ²
		2,56 m ²



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

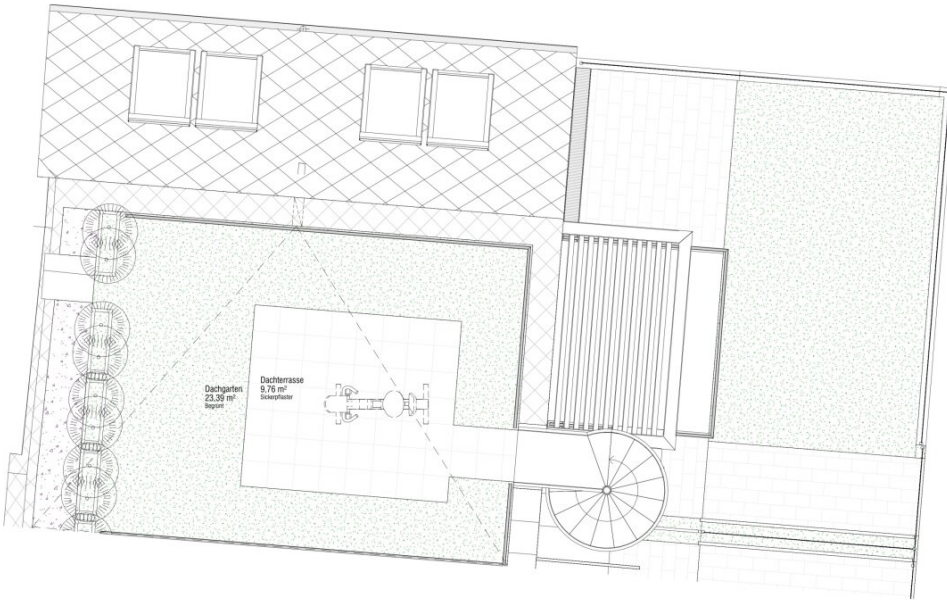
Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Details/abzählbaren ist nur Unmüll möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche 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 Erdemiss.

Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:
06



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 Top 17:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **90,09 m² Wohnfläche + eine 41,67 m² große Terrasse/Garten + ein 6,95 m² großer Balkon + eine 33,15 m² große Dachterrasse/Dachgarten.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 40,70 m²
- Toilette ca. 3,21 m²
- Vorraum ca. 4,00 m²
- Terrasse ca. 17,81 m²

- Garten ca. 23,86 m²

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 13,09 m²
- Kinderschlafzimmer ca. 13,87 m²
- Badezimmer ca. 6,71 m²
- Separate Toilette ca. 2,42 m²
- Abstellraum ca. 1,76 m²
- Flur ca. 4,31 m²
- Balkon ca. 6,95 m² mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,15 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 613.749 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren Stadthäusern 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