

***NEU* Provisionsfreie 3-Zimmer Familienwohnung**



Objektnummer: 5387/8205

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:	72,79 m ²
Nutzfläche:	72,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	539.500,00 €
Betriebskosten:	177,32 €
USt.:	17,73 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MAST Immo G
Rotenturmstraß
1010 Wien

T +43 664 527

Gerne stehe ich
Verfügung.



zur













**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**



bauwerkstatt wohnbau • seit 1991
bws g Wohnen und Baum Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trabau Straße 60/21
T +43 1 88 68 8270
wohnanlagen@bws g.at

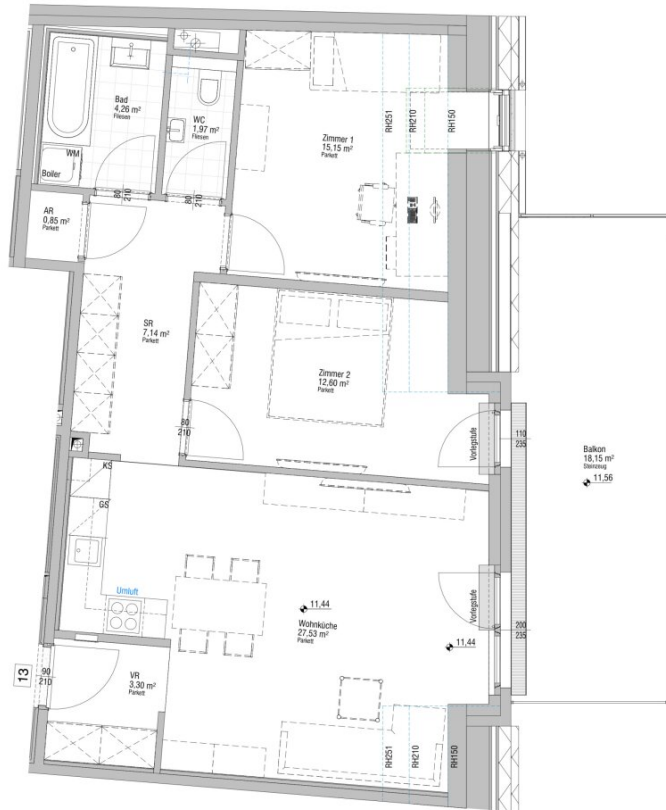
Tür	Raum	Fläche
T13	D1 Zimmer 2	12,60 m ²
T13	D1 Zimmer 1	15,15 m ²
T13	D1 Wohnküche	27,53 m ²
T13	D1 WC	1,97 m ²
T13	D1 VR	3,30 m ²
T13	D1 SR	7,14 m ²
T13	D1 Bad	4,26 m ²
T13	D1 AR	0,85 m ²
T13	D1 Balkon	18,15 m ²
		18,15 m ²
T13	K1 ER-13	3,00 m ²
		3,00 m ²



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 abzugeben ist nur Umriss 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 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 13:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **72,79 m² Wohnfläche + einen 18,15 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,30 m²
- Wohnküche ca. 27,38 m²
- Schlafzimmer ca. 12,60 m²
- Kinderschlafzimmer ca. 15,15 m²
- Schranknische ca. 7,14 m²

- Badezimmer ca. 4,26 m²
- Abstellraum ca. 0,85 m²
- Separate Toilette ca. 1,97 m²
- Balkon ca. 18,15 m²
- Kellerabteil ca. 3,00 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 497.405 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