

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo G  
Rotenturmstraße  
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe ich  
Ihre  
Verfügung.

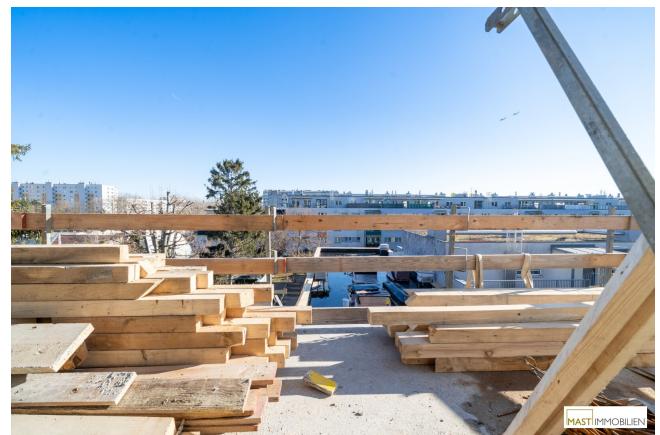


zur













BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MASTIMMOBILIEN



BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

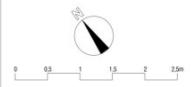
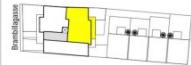
MASTIMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnen Gemeinschaft m.b.H.  
1100 Wien, Treser Straße 40/31  
+43 1 848 04 070  
wohngeschaft@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T13	D1 Zimmer 2	12,60 m <sup>2</sup>
T13	D1 Zimmer 1	15,15 m <sup>2</sup>
T13	D1 Wohnküche	27,53 m <sup>2</sup>
T13	D1 WC	1,97 m <sup>2</sup>
T13	D1 VR	3,30 m <sup>2</sup>
T13	D1 SR	7,14 m <sup>2</sup>
T13	D1 Bad	4,26 m <sup>2</sup>
T13	D1 AR	0,85 m <sup>2</sup>
		72,79 m <sup>2</sup>
T13	D1 Balkon	18,15 m <sup>2</sup>
		18,15 m <sup>2</sup>
T13	K1 ER-13	3,00 m <sup>2</sup>
		3,00 m <sup>2</sup>

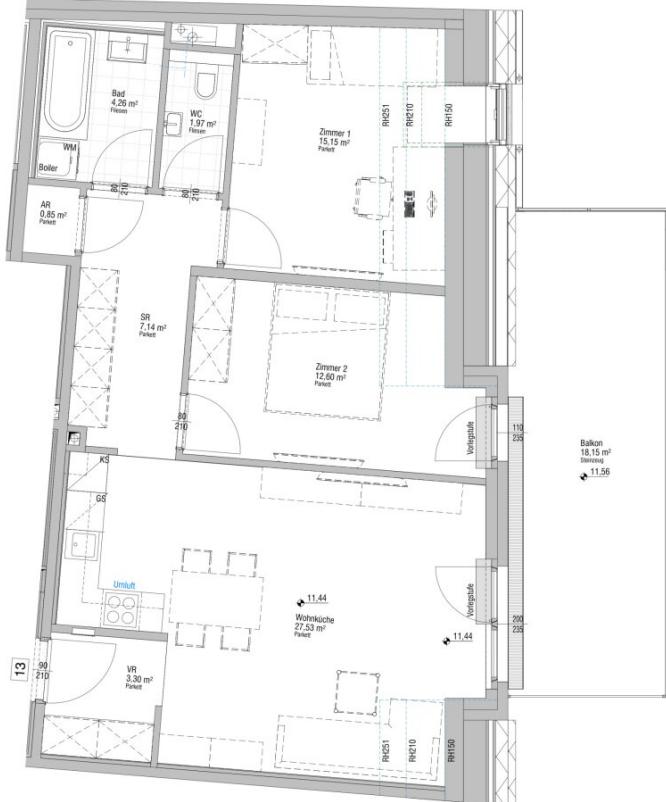


Hierstetlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angebote und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Dachstubeabnahmen ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hintergrundwände sind nicht maligrau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,33 m in den voraussichtlichen Terrassen.

In Top 17-20 sind in 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der tatsächlichen Nutzung zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V:  
0€ **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 13:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über **72,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 18,15 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,30 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 27,38 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,60 m<sup>2</sup>
- Kinderschlafzimmer ca. 15,15 m<sup>2</sup>
- Schranknische ca. 7,14 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 4,26 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 0,85 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,97 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 18,15 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,00 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 497.404,95 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