

## **Mietkauf! Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung in U3 Nähe!**



**Objektnummer: 5387/8281**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,53 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 63,53 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,56 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,68                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.075,16 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 805,14 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 951,75 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 146,61 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 123,41 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

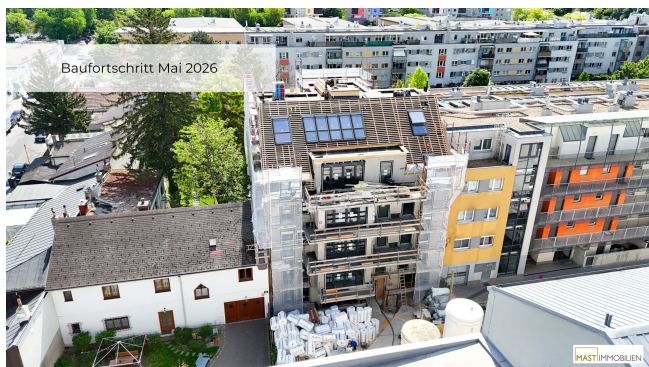


**Weronika Grobelna**







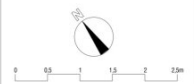


**Wohnhausanlage  
1110 Wien, Brambillag. 20**



bauwirtschaftliche service gmbh  
bws g  
WBG Wohnen und Baum Gesellschaft m.B.H.  
1100 Wien, Trabau Straße 40/1  
T +43 1 88 88 820  
wohnungsaengige@bws g.at

| Tür | Raum         | Fläche               |
|-----|--------------|----------------------|
| T08 | O2 Zimmer    | 14,84 m <sup>2</sup> |
| T08 | O2 Wohnküche | 32,95 m <sup>2</sup> |
| T08 | O2 WC        | 1,62 m <sup>2</sup>  |
| T08 | O2 VR        | 3,53 m <sup>2</sup>  |
| T08 | O2 Flur      | 2,81 m <sup>2</sup>  |
| T08 | O2 Bad       | 5,72 m <sup>2</sup>  |
| T08 | O2 AR        | 2,06 m <sup>2</sup>  |
|     |              | 63,53 m <sup>2</sup> |
| T08 | O2 Balkon    | 6,94 m <sup>2</sup>  |
|     |              | 6,94 m <sup>2</sup>  |
| T08 | K1 ER-08     | 2,56 m <sup>2</sup>  |
|     |              | 2,56 m <sup>2</sup>  |



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuellste 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 Darstellungsarten ist nur Umriss 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, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### ? Mietkauf – heute einziehen, morgen Eigentümer sein

- **Direktkaufpreis:** 425.500 €  
oder clever ins Eigentum starten mit unserem **attraktiven Mietkaufmodell**
- **Einmalige Mietzinsvorauszahlung:**  
800 € pro m<sup>2</sup> ? nur **50.824 €**  
? Wird beim späteren Kauf **zu 100 % angerechnet**  
? Gültig auch bei Kauf nach 5, 10 oder 15 Jahren
- **Monatliche Gesamtmiete:** 1.075,16 €  
(inkl. Betriebskosten & Steuer)
- **Das Besondere:**  
Vom **Hauptmietzins (805,14 € netto)** werden  
? **75 % beim Kauf zusätzlich als Eigenkapital angerechnet**
- **Maximale Flexibilität:**  
Kaufentscheidung nach 5, 10 oder 15 Jahren möglich
- Der Kaufpreis wird gemäß vereinbarter **Indexierung angepasst**

### ? Ihr Vorteil:

Sie wohnen bereits in Ihrem zukünftigen Zuhause, bauen Monat für Monat Eigenkapital auf und halten sich alle Optionen offen.

**Miete zahlen – und gleichzeitig Eigentum schaffen.**

## **PROVISIONSFREI für den Mieter mit Kaufoption!**

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auch auf unserer Homepage.

### ***"Brambilla" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge***

Dieses beeindruckende und exklusive Neubauprojekt befindet sich im Herzen von Simmering – nur wenige Gehminuten von der U3-Station „Simmering“ entfernt. Die Wohnhausanlage liegt in einer ruhigen Seitengasse und verbindet urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Wohnruhe.

Im Rahmen eines typischen Mietkaufmodells (Miete mit Kaufoption) stehen Ihnen hier 16 freifinanzierte Wohnungen sowie 4 freifinanzierte Townhouses zur Verfügung.

Sie starten als Mieter und sichern sich gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Ein Teil der geleisteten Zahlungen wird auf den späteren Kaufpreis angerechnet werden.

Eigengrund – keine Pacht!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Herbst 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
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 149,- brutto pro Monat angemietet werden

#### **Mietkauf – Ihre Vorteile**

- Geringerer Eigenkapitalbedarf zu Beginn
- Wohnen mit langfristiger Kaufperspektive
- Preisliche Absicherung bereits heute möglich
- Schrittweise Vermögensbildung
- Ideal zur Eigennutzung oder als Vorsorgemodell

#### **Lage: Auto adé**

Auch ohne eigenes Fahrzeug sind Sie hier bestens angebunden. Zahlreiche Nahversorger sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U3-Station „Simmering“ sorgt für eine rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt.

Für Naturliebhaber und entspannte Stunden im Freien sind die Parkanlage Löwygrube sowie der Kurpark Oberlaa sowohl mit dem Fahrrad als auch öffentlich bequem erreichbar.

Details Wohnung Top 8:

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über **63,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 6,94 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 2,81 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 32,95 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,85 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,72 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,62 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6,94 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,56 m<sup>2</sup>

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap