

Mietkauf! Großzügige 2-Zimmer Gartenwohnung bei U3 Simmering



Objektnummer: 5387/8275

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,63 m ²
Nutzfläche:	49,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,25 m ²
Keller:	2,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	835,82 €
Kaltmiete (netto)	625,76 €
Kaltmiete	739,79 €
Betriebskosten:	114,03 €
USt.:	96,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MAST Immo G
Rotenturmstraß
1010 Wien

T +43 664 527

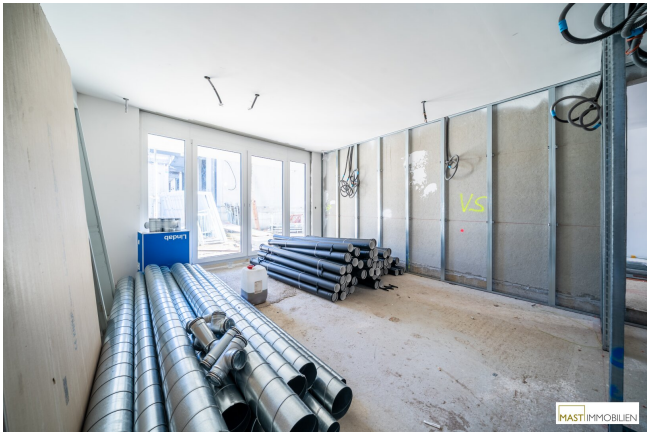
Gerne stehe ich
Verfügung.

zur













BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026

MAST IMMOBILIEN



Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg
bawag wohnbau - seit 1991
WBG Wohnbau und Baugesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Trabser Straße 49/1
T +43 1 588 68 820
wohnungsmgmt@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T02	EG Zimmer	15,15 m²
T02	EG Wohnküche	24,64 m²
T02	EG VR	3,35 m²
T02	EG VR	1,35 m²
T02	EG Bad/WC	3,88 m²
T02	EG AR	1,25 m²
		49,63 m²
T02	EG Terrasse	11,94 m²
		11,94 m²
T02	EG Garten	21,25 m²
		21,25 m²
T02	K1 ER-02	2,51 m²
		2,51 m²



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 Grundabmessungen ist nur Unfirt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heckkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beteiligte 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, baubestimmungsgemäß, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.

Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V
DE
MASTIMMOBILIEN

Objektbeschreibung

? Mietkauf – heute einziehen, morgen Eigentümer sein

- **Direktkaufpreis:** 329.500 €

oder clever ins Eigentum starten mit unserem **attraktiven Mietkaufmodell**

- **Einmalige Mietzinsvorauszahlung:**

800 € pro m² ? nur **39.696 €**

? Wird beim späteren Kauf **zu 100 % angerechnet**

? Gültig auch bei Kauf nach 5, 10 oder 15 Jahren

- **Monatliche Gesamtmiete:** 835,83 €

(inkl. Betriebskosten & Steuer)

- **Das Besondere:**

Vom **Hauptmietzins (625,76 € 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 2:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **49,63 m² Wohnfläche + eine 11,94 m² große Terrasse + ein 21,25 m² großer Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,35 m²
- Gang ca. 1,35 m²
- Wohnküche ca. 24,64 m²
- Schlafzimmer ca. 15,15 m²
- Badezimmer ca. 3,88 m²
- Abstellraum ca. 1,25 m²
- Terrasse ca. 11,94 m²
- Garten ca. 21,25 m²
- Kellerabteil ca. 2,51 m²

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