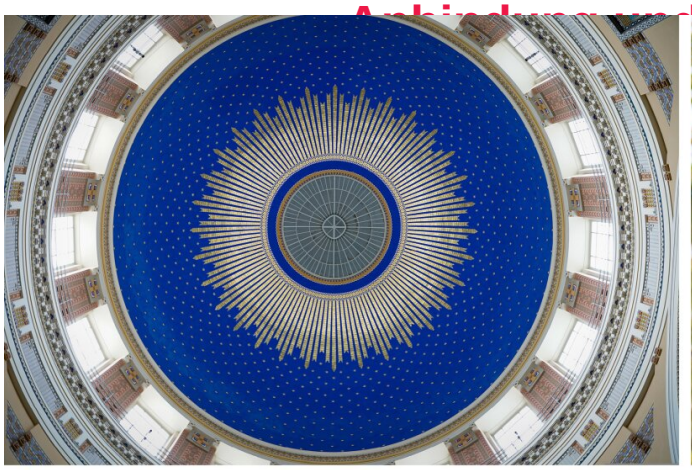
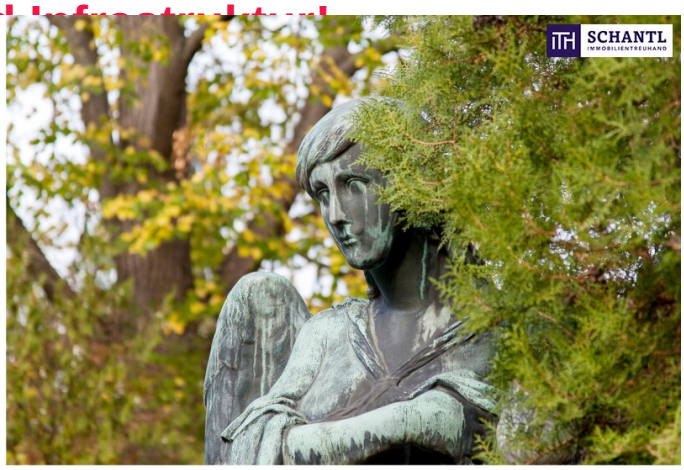
# EARLY BIRD - Provisionsfrei! Cleveres Betongold - Klein, fein, mit Balkon zum Glück! TOP-Neubauprojekt + Hofseitiger Balkon + Optimale Größen + Hochwertige Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche Anbindung und Infrastruktur!









**Objektnummer: 287578**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

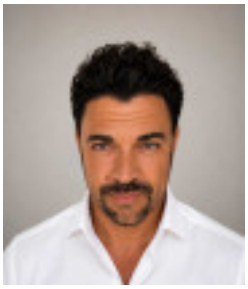
# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Braunhubergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 37,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 39,28 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 219.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.575,36 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH




Wien Simmering
Simmeringer Hauptstraße
Wien Hbf
12:38
ÖBB
INFRA
ÖBB
INFRA
AUTOBUS
HALTESTELLE
STRASSENBAHN
HALTESTELLE
Braunhubergasse


BRAUNHUBERGASSE




SCHANTL
Stern


CONCORDIA
SCHLÖSSL
CAFÉSALON & RESTAURANT


ZS
ZENTRUM
SIMMERING


SCHULE DER STADT


SCHANTL
BRAUNHUBERGASSE

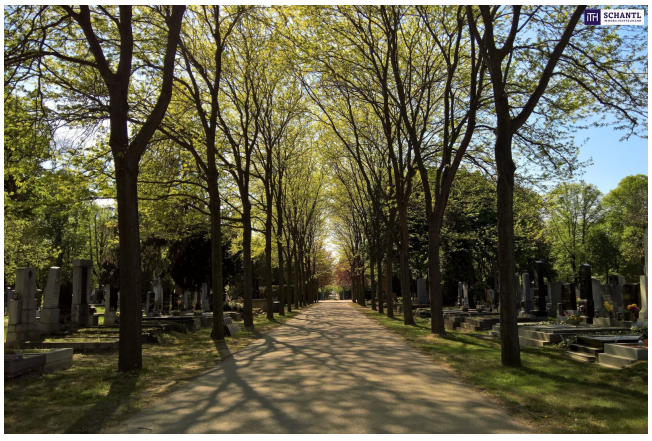

SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


TIVOLI
Böhmischer Prater
HALLOWEEN
MINI GOLF
ERHOLUNGSGEBIET
LAAER WALD


AMALIENBAD
ANKERBROT-FABRIK
TICHY
TICHY
TICHY







AVORIS

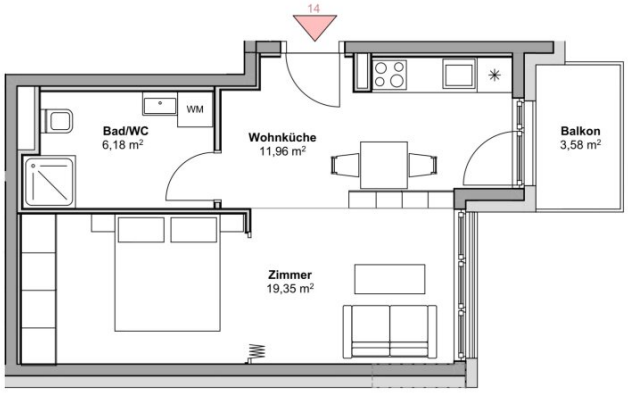
## Mrs. & Mr. Brown

Braunhubergasse, 1110 Wien

### Top 14 - OG4

37,49 m² Wohnfläche
3,58 m² Balkon
1,81 m² Einlagerungsraum



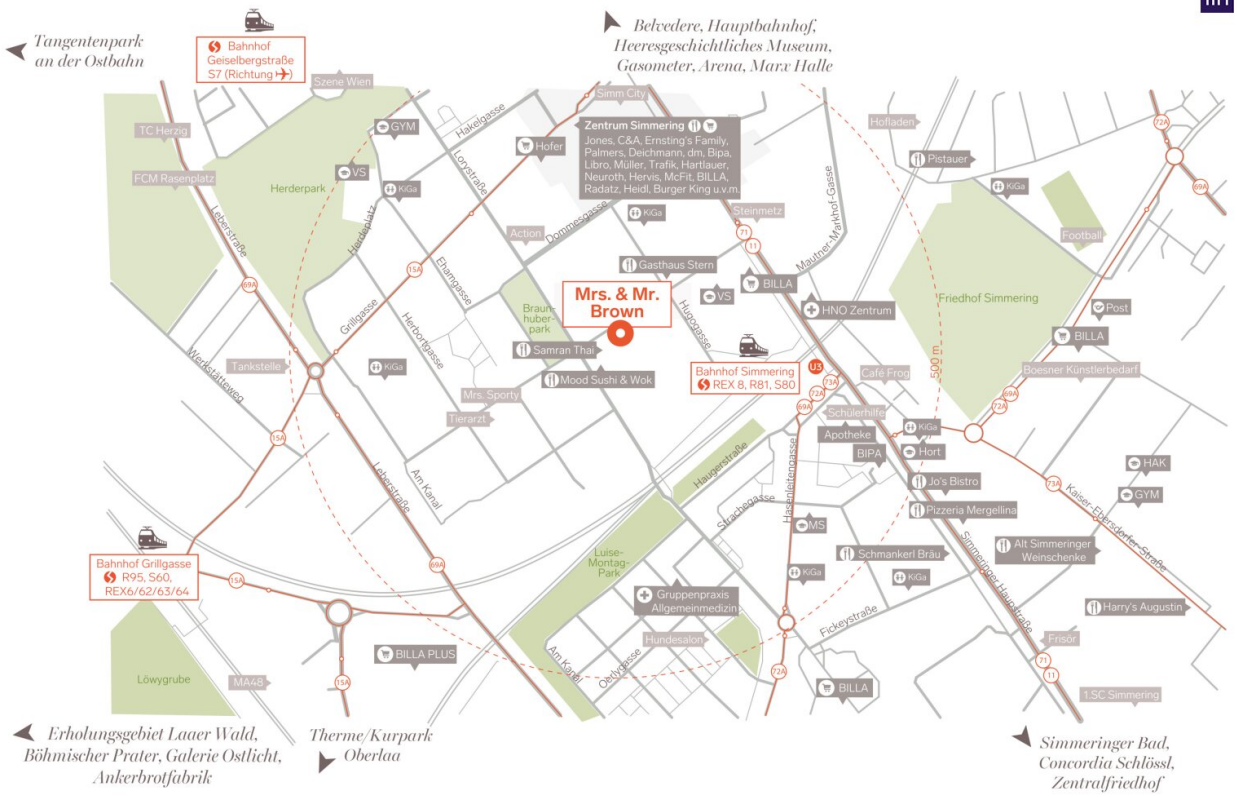



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

*Vorsorge-Wohnen im Haupthaus - klassische Vermietung*

Planstand: Einreichplanung - geringfügige Flächenabweichungen im Zuge der Ausführung möglich. Satz- & Druckfehler vorbehalten. Jänner 2026.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

**Ihr Kapital wohnt jetzt smart! Sicher investieren? Ganz easy mit kleinen Wohnungen, die Großes bringen!**

**Mr. & Mrs. Brown - das Projekt, das nicht nur Investoren-Herzen höher schlägen lässt!**

**JETZT EARLY BIRD AKTION NUTZEN! Provisionsfrei!**

**Hier in der Braunhubergasse entstehen im Straßentrakt 20 unwiderstehliche Wohnungen mit Größen zwischen 37m² und 97m², optimalen und perfekt konzipierten Grundrissen, attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sowie 10 gewerbliche Apartments im Hoftrakt, mit Größen zwischen 34m² und 42m², welche ebenfalls über traumhafte Gärten verfügen.**

**Mrs. Brown steht für Stabilität - Moderne Vorsorgewohnungen, die Menschen langfristig ein Zuhause bieten. Mr. Brown bringt Flexibilität ins Spiel mit servicierten Apartments. Ein starkes Doppel, das klassische Vermietung und temporäres Wohnen vereint!**

**Ihr Kapital wohnt jetzt smart! Sicher investieren? Ganz easy mit kleinen Wohnungen, die Großes bringen!**

**Mr. & Mrs. Brown - das Projekt, das nicht nur Investoren-Herzen höher schlägen lässt!**

**JETZT EARLY BIRD AKTION NUTZEN! Provisionsfrei!**

**Hier in der Braunhubergasse entstehen im Straßentrakt 20 unwiderstehliche Wohnungen mit Größen zwischen 37m² und 97m², optimalen und perfekt konzipierten Grundrissen, attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sowie 10 gewerbliche Apartments im Hoftrakt, mit Größen zwischen 34m² und 42m², welche ebenfalls über traumhafte Gärten verfügen.**

**Mrs. Brown steht für Stabilität - Moderne Vorsorgewohnungen, die Menschen langfristig ein Zuhause bieten. Mr. Brown bringt Flexibilität ins Spiel mit servicierten Apartments. Ein starkes Doppel, das klassische Vermietung und temporäres Wohnen vereint!**

**EARLY BIRD! Cleveres Betongold - Klein, fein, mit Balkon zum Glück!**

**TOP-Neubauprojekt + Hofseitiger Balkon + Optimale Größen + Hofseitiger Balkon + Hochwertige Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche Anbindung und Infrastruktur!**

TOP 14 (4.OG, Balkon)

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum hofseitigen Sonnen-Balkon, ein leicht separates und kuscheliges Schlafzimmer, sowie ein stylisches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Highlights: Fernwärme / Fußbodenheizung / Photovoltaik-Anlage / 3-fache Isolierfenster / Außenjalousien / Eichen-Parkett / Feinsteinzeug / 16 Tiefgaragen Plätze / Sicherheitstüren uvm.

**So klein, so fein, so rentabel!**

Wohnfläche: ca. 37,49m² + Balkon: ca. 3,58m² + Kellerabteil: ca. 1,81m²

Kaufpreis für Anleger: € 219.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 246.000.- brutto

Kaufpreis Garage für Anleger; € 30.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis Garage für Eigennutzer: € 34.000.- brutto

Fertigstellung: Ende 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Anlegen war noch nie so sympathisch!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

**www.schantl-ith.at**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Heizung. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap