Perfekt für Singles & Paare – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 5387/8986

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:	63,50 m²
Nutzfläche:	63,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.075,22 €
Kaltmiete (netto)	805,21 €
Kaltmiete	951,82 €
Betriebskosten:	146,61 €
USt.:	123,40 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic








MAST IMMOBILIEN
Einrichtungsbeispiel | Visualisierung


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN











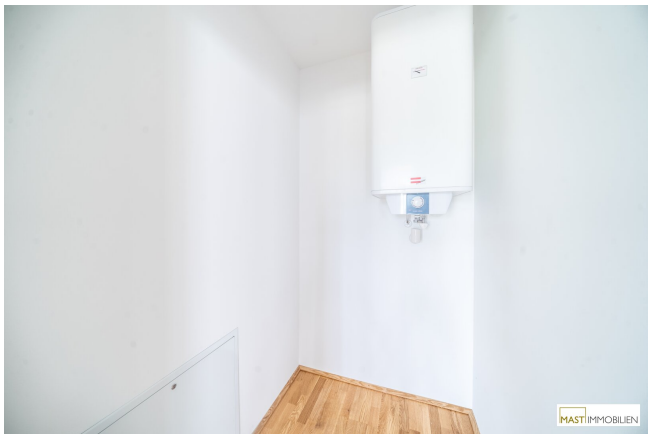





























Baufortschritt September 2026


Baufortschritt September 2026


Baufortschritt September 2026
MAST IMMOBILIEN

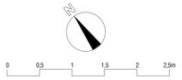
Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



Tür		Raum	Fläche
T11	O3	Zimmer	14,85 m²
T11	O3	Wohnküche	32,92 m²
T11	O3	WC	1,62 m²
T11	O3	VR	3,53 m²
T11	O3	Flur	2,81 m²
T11	O3	Bad	5,72 m²
T11	O3	AR	2,06 m²
			63,50 m²
T11	K1	ER-11	2,51 m²
			2,51 m²
T11	O3	Balkon	6,94 m²
			6,94 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 Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge 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, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:
19

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mietkauf – heute einziehen, morgen Eigentümer sein

- **Direktkaufpreis:** 435.500 €

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

- **Einmalige Mietzinsvorauszahlung:**

  800 € pro m² ? nur **50.800 €**

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

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

- **Monatliche Gesamtmiete:** 1.075,22 €

  (inkl. Betriebskosten & Steuer)

- **Das Besondere:**

  Vom **Hauptmietzins (805,21 € 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 September 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 Kunsstofffenster 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 11:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über **63,50 m² Wohnfläche + einen 6,94 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m²
- Wohnküche ca. 32,92 m²
- Schlafzimmer ca. 14,85 m²
- Abstellraum ca. 2,06 m²
- Badezimmer ca. 5,72 m²
- Separate Toilette ca. 1,62 m²
- Balkon ca. 6,94 m²
- Kellerabteil ca. 2,51 m²

Hinweis: Die dargestellten möblierten Innenaufnahmen sind Visualisierungen und dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

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