

***Provisionsfrei* Townhouse in U3 Nähe mit rund 95qm
Freifläche!**



Objektnummer: 5387/7563

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:	92,08 m ²
Nutzfläche:	92,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	64,70 m ²
Keller:	3,92 m ²
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	685.500,00 €
Betriebskosten:	250,64 €
USt.:	25,06 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



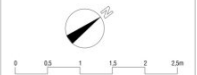




Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillaig. 20

bwsg
 bawag wohnbau + wohn 1991
 BWG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
 1030 Wien, Trabser Straße 49/1
 T +43 1 588 68 620
 wohnungsanfragen@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kochnische	6,47 m²
T20	EG Studio	35,26 m²
T20	EG VR	4,00 m²
T20	EG WC 1	3,23 m²
T20	O1 AR	1,84 m²
T20	O1 Bad	7,18 m²
T20	O1 Flur	4,47 m²
T20	O1 WC 2	2,46 m²
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m²
		92,08 m²
T20	EG Terrasse	16,75 m²
T20	O1 Balkon	6,95 m²
T20	O2 Dachterrasse	9,76 m²
		33,46 m²
T20	EG Garten	41,04 m²
T20	O2 Dachgarten	23,66 m²
		64,70 m²
T20	K1 ER-20	3,92 m²
		3,92 m²



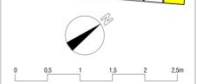
Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Dunstabzugshauben ist nur Luftzufuhr möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole 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, Pottieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:
 OE **MAST** IMMOBILIEN

Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillaig. 20

bwsg
 bawag wohnbau + wohn 1991
 WBSG Wohnbau und Bauelemente GmbH
 1030 Wien, Trabstr. 49/1
 T +43 1 588 68 620
 wohnungsplanung@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kuchensch.	6,47 m²
T20	EG Studio	35,26 m²
T20	EG VR	4,00 m²
T20	EG WC 1	3,23 m²
T20	O1 AR	1,84 m²
T20	O1 Bad	7,18 m²
T20	O1 Flur	4,47 m²
T20	O1 WC 2	2,46 m²
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m²
		92,08 m²
T20	EG Terrasse	16,75 m²
T20	O1 Balkon	6,95 m²
T20	O2 Dachterrasse	33,46 m²
		50,21 m²
T20	EG Garten	41,04 m²
T20	O2 Dachgarten	23,66 m²
		64,70 m²
T20	K1 ER-20	3,92 m²
		3,92 m²



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Durchdringungen ist nur Unfirt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heckkörpersymbole sind nicht maßstabes 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 Treppenhäuser.
 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:
 OE **MAST** IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**

bwsg
bawag wohnbau + bauforschung
WBSG Wohnbau und Bauforschung m.b.H.
1030 Wien, Trabstr. 49/1
T +43 1 588 68 670
wohnungsentwurf@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T20	EG Kuchensche	6,47 m ²
T20	EG Studio	35,26 m ²
T20	EG VR	4,00 m ²
T20	EG WC 1	3,23 m ²
T20	O1 AR	1,84 m ²
T20	O1 Bad	7,18 m ²
T20	O1 Flur	4,47 m ²
T20	O1 WC 2	2,46 m ²
T20	O1 Zimmer 1	14,09 m ²
T20	O1 Zimmer 2	13,09 m ²
		92,08 m ²
T20	EG Terrasse	16,75 m ²
T20	O1 Balkon	6,95 m ²
T20	O2 Dachterrasse	9,76 m ²
		33,46 m ²
T20	EG Garten	41,04 m ²
T20	O2 Dachgarten	23,66 m ²
		64,70 m ²
T20	K1 ER-20	3,92 m ²
		3,92 m ²



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. 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, Potten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:
OE **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 Ende 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 Top 20:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **92,08 m² Wohnfläche + eine 41,67 m² große Terrasse/Garten + ein 6,95 m² großer Balkon + eine 33,15 m² große Dachterrasse.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 41,73 m²
- Toilette ca. 3,23 m²
- Vorraum ca. 4,00 m²

- Terrasse ca. 16,75 m²
- Garten ca. 41,04 m²

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 13,09 m²
- Kinderschlafzimmer ca. 14,09 m²
- Badezimmer ca. 7,18 m²
- Separate Toilette ca. 2,46 m²
- Abstellraum ca. 1,84 m²
- Flur ca. 4,47 m²
- Balkon ca. 6,95 m² mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,42 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 618.233,91 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren Stadthäusern 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 <350m
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