

**\*Stadthaus\* Provisionsfreies Haus mit über 3m Raumhöhe im Erdgeschoss!**



**Objektnummer: 5387/7533**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 20
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	47,25 m <sup>2</sup>
Keller:	2,56 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	659.500,00 €
Betriebskosten:	241,91 €
USt.:	24,19 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

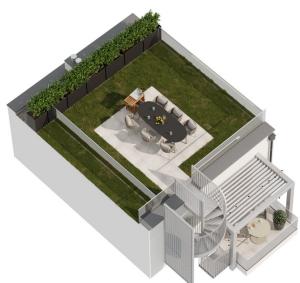
## Ihr Ansprechpartner







MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN





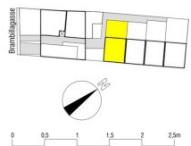


**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag, 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnen am Brunnengassebodl m.b.H.  
1100 Wien, Brunnengasse 60/21  
+43 1 588 00 00  
wohnanlagen@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T17	EG   Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>
T17	EG   Studio	34,27 m <sup>2</sup>
T17	EG   VR	4,00 m <sup>2</sup>
T17	EG   WC 1	3,21 m <sup>2</sup>
T17	O1   AR	1,76 m <sup>2</sup>
T17	O1   Bad	6,71 m <sup>2</sup>
T17	O1   Flur	4,31 m <sup>2</sup>
T17	O1   WC 2	2,42 m <sup>2</sup>
T17	O1   Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
T17	O1   Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>
T17	EG   Terrasse	9,09 m <sup>2</sup>
T17	O1   Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T17	O2   Dachterrasse	9,76 m <sup>2</sup>
T17	EG   Garten	34,52 m <sup>2</sup>
T17	O2   Dachgarten	23,86 m <sup>2</sup>
T17	K1   ER-17	2,56 m <sup>2</sup>



Hierstatisch der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Dachstuhzuhäben ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Herstellerangaben nicht mitgeteilt und definiert nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,53 m in den Innenräumen des Treppenhauses.

In Top 17-20 sind in 1. Stock bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der tatsächlichen Raumhöhe und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

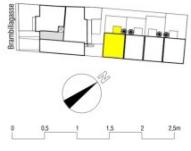
V:  
O& **MAST**IMMOBILIEN

Wohnhausanlage  
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsq

besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1190 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@wbgw.at

		Raum	Fläche
T17	EG	Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>
T17	EG	Studio	34,27 m <sup>2</sup>
T17	EG	VR	4,00 m <sup>2</sup>
T17	EG	WC 1	3,21 m <sup>2</sup>
T17	O1	Bad	1,76 m <sup>2</sup>
T17	O1	Bad	6,71 m <sup>2</sup>
T17	O1	Flur	4,31 m <sup>2</sup>
T17	O1	WC 2	2,42 m <sup>2</sup>
T17	O1	Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
T17	O1	Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>
			90,09 m <sup>2</sup>
T17	EG	Terrasse	17,81 m <sup>2</sup>
T17	O1	Balkon	6,95 m <sup>2</sup>
T17	O2	Dachterrasche	9,76 m <sup>2</sup>
			34,52 m <sup>2</sup>
T17	EG	Garten	23,86 m <sup>2</sup>
T17	O2	Dachgarten	23,39 m <sup>2</sup>
			47,25 m <sup>2</sup>
T17	K1	ER-17	2,56 m <sup>2</sup>
			2,56 m <sup>2</sup>



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 Detaillierung ändern. Bei einigen Duschanlagen ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörperpiktogramme sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenflächenräumen beträgt 2,51 m bzw. 3,15 m im Erdgeschöß der Townhouses. In Top 17-20 sind im 1. Stock.

MAST IMMOBILIEN

**Wohnhausanlage**  
1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**

besser wohnen seit 1991.  
WBG Wohnen und Bautechnik m.b.H.  
1100 Wien, Taxisstraße 40/21  
+43 1 848 04 070  
wohnanlagenagent@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T17	EG   Kochnische	6,43 m <sup>2</sup>
T17	EG   Studio	34,27 m <sup>2</sup>
T17	EG   VR	4,00 m <sup>2</sup>
T17	EG   WC 1	3,21 m <sup>2</sup>
T17	O1   AR	1,76 m <sup>2</sup>
T17	O1   Bad	6,71 m <sup>2</sup>
T17	O1   Flur	4,31 m <sup>2</sup>
T17	O1   WC 2	2,42 m <sup>2</sup>
T17	O1   Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
T17	O1   Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>
T17	EG   Terrasse	90,09 m <sup>2</sup>
T17	O1   Balkon	17,81 m <sup>2</sup>
T17	O2   Dachterrasse	6,95 m <sup>2</sup>
T17	EG   Garten	9,76 m <sup>2</sup>
T17	O2   Dachgarten	34,52 m <sup>2</sup>
T17	K1   ER-17	23,39 m <sup>2</sup>
		2,96 m <sup>2</sup>



Hierstetisch der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnorme genommen werden.

Die Wohnungs- und Raummaßen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detektionen ändern. Bei einigen Dachterraschen ist nur Umlauf möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Herstellerangaben nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,51 m bzw. 2,53 m in den Innenräumen des Terrassenges.

In Top 17-20 sind in 1. Stock, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abhängig von der Größe und Anzahl und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalt.

V:  
O& **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 17:**

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über **90,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 41,67 m<sup>2</sup> große Terrasse/Garten + ein 6,95 m<sup>2</sup> großer Balkon + eine 33,15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse/Dachgarten.**

Das Haus gliedert sich wie folgt:

**Erdgeschoss:**

- Wohnküche ca. 40,70 m<sup>2</sup>
- Toilette ca. 3,21 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 4,00 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca. 17,81 m<sup>2</sup>

- Garten ca. 23,86 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer ca. 13,09 m<sup>2</sup>

- Kinderschlafzimmer ca. 13,87 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 6,71 m<sup>2</sup>

- Separate Toilette ca. 2,42 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 1,76 m<sup>2</sup>

- Flur ca. 4,31 m<sup>2</sup>

- Balkon ca. 6,95 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,15 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 613.749,32 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