

***NEU* Provisionsfreie 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung
in Ruhelage bei U3 Simmering**



Objektnummer: 5387/7532

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 20
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,64 m ²
Nutzfläche:	53,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	389.500,00 €
Betriebskosten:	137,17 €
USt.:	13,72 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH

Rotenturmstraße
1010 Wien

T +43 664 967

Gerne stehe ich
Verfügung.

zur









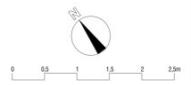
MASTIMMOBILIEN

Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg

besser wohnen seit 1991.
WBG Wohnbau Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Taxisstraße 40/21
+43 1 58 98 80 0
wohnanlagen@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T16	D2 Zimmer	14,05 m ²
T16	D2 Wohnküche	31,74 m ²
T16	D2 Bad/WC	6,82 m ²
T16	D2 AR	1,03 m ²
		53,64 m ²
T16	D2 Terrasse	9,74 m ²
T16	K1 ER-16	3,01 m ²
		3,01 m ²



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

Die Wohnungs- und Raummaße sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Bei einigen Duschtürgeschäften ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht als Pflicht eingestuft. Hintergrundmaße sind malgebau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenräumen beträgt 2,05 m bzw. 2,10 m in den Außenräumen des Terrassenges.

In Top 17-20 sind in 1. Stock bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche gestattet. Abhängig von der Größe 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 Wohnung Top 16:

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock (Dachgeschoss) und verfügt über **53,64 m² Wohnfläche + eine 9,74 m² große Terrasse.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche ca. 31,74 m²
- Schlafzimmer ca. 14,05 m²
- Badezimmer ca. 6,82 m²
- Abstellraum ca. 1,03 m²

- Terrasse ca. 9,74 m²
- Kellerabteil ca. 3,01m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 359.808,87 Netto zzgl. 20% USt.**

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen 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