

***Ruhelage* Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung mit 2
Balkonen**



Objektnummer: 5387/7525

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:	53,15 m ²
Nutzfläche:	53,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,65 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	389.500,00 €
Betriebskosten:	126,70 €
USt.:	12,67 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



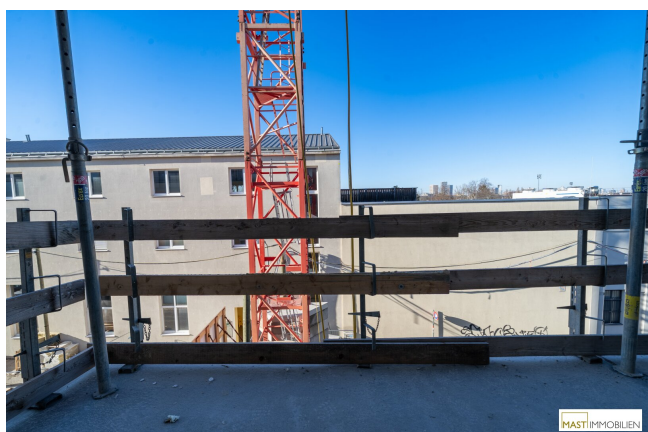
Stefanie Vidovic













Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillastr. 20

bwsg
bawag wohnbau - seit 1991
BWG Wohnbau und Bauteil Gesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Trabstr. 49/1
T +43 1 588 68 620
wohnungsbau@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T09	O3 Zimmer	14,75 m ²
T09	O3 Wohnküche	27,35 m ²
T09	O3 WC	1,43 m ²
T09	O3 VR	5,28 m ²
T09	O3 Bad	4,35 m ²
		53,15 m ²
T09	O3 Balkon 2	9,53 m ²
T09	O3 Balkon 1	5,07 m ²
		14,60 m ²
T09	K1 ER-09	2,65 m ²
		2,65 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 Details bzw. Bauteilen ist nur eine Vorschlags- und nicht eine verbindliche Darstellung 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 Treppenhäuser.

In Top 17-20 sind ein 1. Stock, baubestimmungsgemäß, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.

Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

VOR
DE
MASTIMMOBILIEN



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 im Sommer 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 9:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über **53,15 m² Wohnfläche + zwei Balkone mit insgesamt 14,60 m²**.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 5,28 m²
- Wohnküche ca. 27,36 m²
- Schlafzimmer ca. 14,75 m²
- Badezimmer ca. 4,35 m²

- Separate Toilette ca. 1,43 m²
- Balkon 1 ca. 9,53 m²
- Balkon 2 ca. 5,07 m²
- Kellerabteil ca. 2,65 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für **Anleger € 359.611,23 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 <325m
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