

***Provisionsfrei* Großzügige 2-Zimmer Gartenwohnung bei
U3 Simmering**



Objektnummer: 5387/7518

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:	49,63 m ²
Nutzfläche:	49,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,25 m ²
Keller:	2,51 m ²
Heizwärmebedarf:	31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	329.500,00 €
Betriebskosten:	116,23 €
USt.:	11,62 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

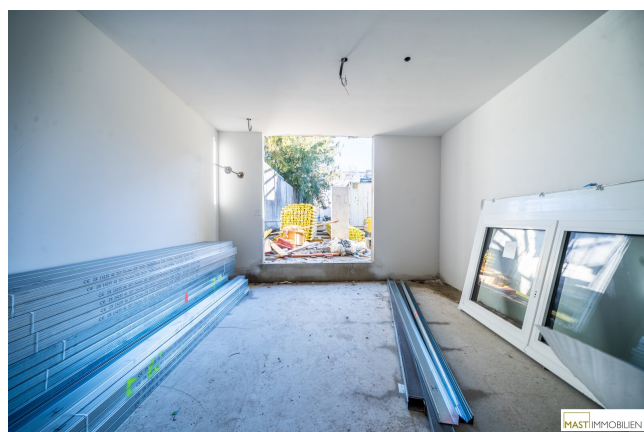


Stefanie Vidovic















Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20

bwsg
bawag wohnbau - seit 1991
WBSG Wohnbau und Bauteil Gesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Trabrennstraße 40/1
T +43 1 588 68 820
wohnungsbau@bwsg.at

Tür	Raum	Fläche
T02	EG Zimmer	15,15 m²
T02	EG Wohnküche	24,64 m²
T02	EG VR	3,35 m²
T02	EG VR	1,35 m²
T02	EG Bad/WC	3,60 m²
T02	EG AR	1,25 m²
		49,63 m²
T02	EG Terrasse	11,94 m²
		11,94 m²
T02	EG Garten	21,25 m²
		21,25 m²
T02	K1 ER-02	2,51 m²
		2,51 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 Grundabmessungen ist nur Luftmaß 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, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

VOR
DE
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 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 2:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **49,63 m² Wohnfläche + eine 11,94 m² große Terrasse + ein 21,25 m² großer Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,35 m²
- Gang ca. 1,35 m²
- Wohnküche ca. 24,64 m²
- Schlafzimmer ca. 15,15 m²

- Badezimmer ca. 3,88 m²
- Abstellraum ca. 1,25 m²
- Terrasse ca. 11,94 m²
- Garten ca. 21,25 m²
- Kellerabteil ca. 2,51 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 307.213,23 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