

**EARLY BIRD! Kleine Wohnung, große Wirkung!
TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige
Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche
Anbindung und Infrastruktur!**



Objektnummer: 289581

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braunhubergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,49 m ²
Nutzfläche:	47,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	0,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.036,88 €
Provisionsangabe:	

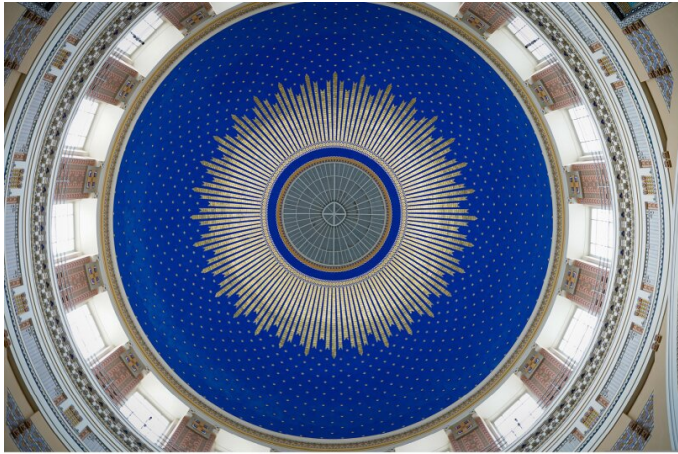
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

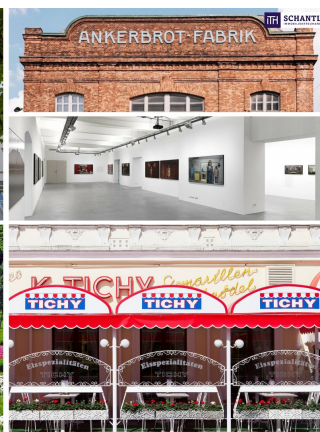
Ihr Ansprechpartner

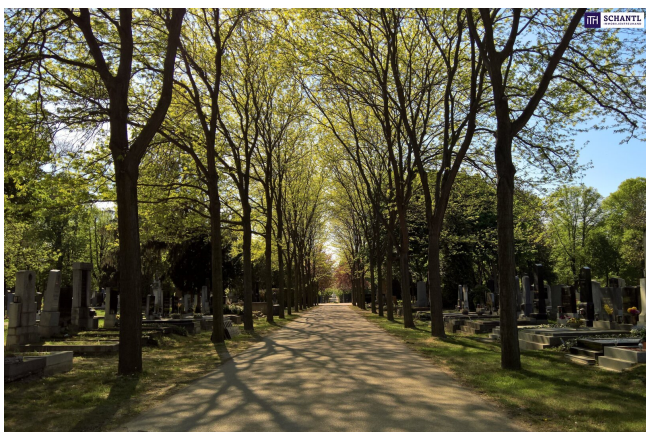


Samir Agha-Schantl







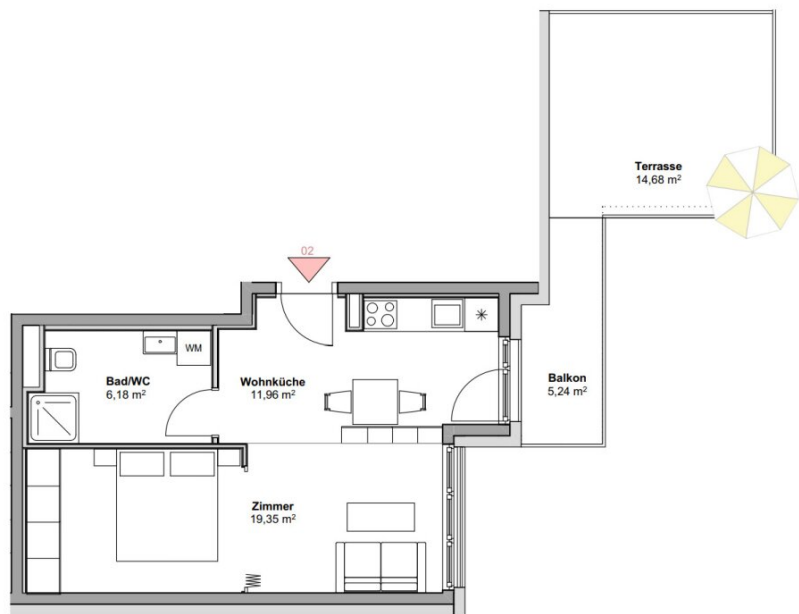


AVORIS

Mrs. & Mr. Brown
Braunhubergasse, 1100 Wien

Top 2 - OG1

37,49 m² Wohnfläche
19,92 m² Freibereiche
0,78 m² Einlagerungsraum



SCHANTL
IMMOBILIENVERHANDLUNG

Vorsorge-Wohnen im Haupthaus - klassische Vermietung



Basis: Aktueller Planstand (Ausführungsplanung) - geringfügige Flächenabweichungen möglich. Satz- & Druckfehler vorbehalten. August 2025.

Objektbeschreibung

Ihr Kapital wohnt jetzt smart! Sicher investieren? Ganz easy mit kleinen Wohnungen, die Großes bringen!

Mr. & Mrs. Brown - das Projekt, das nicht nur Investoren-Herzen höher schlagen lässt!

JETZT EARLY BIRD AKTION NUTZEN!

Hier in der Brauhubergasse entstehen im Straßentrakt 20 unwiderstehliche Wohnungen mit Größen zwischen 37m² und 97m², optimalen und perfekt konzipierten Grundrissen, attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sowie 10 gewerbliche Apartments im Hoftrakt, mit Größen zwischen 34m² und 42m², welche ebenfalls über traumhafte Gärten verfügen.

Mrs. Brown steht für Stabilität - Moderne Vorsorgewohnungen, die Menschen langfristig ein Zuhause bieten. Mr. Brown bringt Flexibilität ins Spiel mit servicierten Apartments. Ein starkes Doppel, das klassische Vermietung und temporäres Wohnen vereint!

EARLY BIRD! Kleine Wohnungen, große Wirkung! TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige Ausstattung + Tolle Renditen + Beste öffentliche Anbindung und Infrastruktur!

TOP 2 (1.OG, Balkon + Terrasse)

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum hofseitigen Sonnen-Balkon und der Terrasse, ein leicht separates und kuscheliges Schlafzimmer, sowie ein stylisches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Highlights: Fernwärme / Fußbodenheizung / Photovoltaik-Anlage / 3-fache Isolierfenster / Außenjalousien / Eichen-Parkett / Feinsteinzeug / 16 Tiefgaragen Plätze / Sicherheitstüren uvm.

So klein, so fein, so rentabel!

Wohnfläche: ca. 37,49m² + Balkon: ca. 5,24m² + Terrasse: ca. 14,68m² + Kellerabteil: ca.

0,78m²

Kaufpreis für Anleger: € 239.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 269.000.- brutto

Kaufpreis Garage für Anleger; € 30.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis Garage für Eigennutzer: € 34.000.- brutto

Fertigstellung: Sommer 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Anlegen war noch nie so sympathisch!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung

über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Heizung. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap