

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



**Objektnummer: 5387/8210**

**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:                   | 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







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



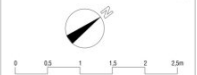




# Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambilla. 20



| Tür | Raum            | Fläche   |
|-----|-----------------|----------|
| T17 | EG Kuchensche   | 6.43 m²  |
| T17 | EG Studio       | 34.27 m² |
| T17 | EG VR           | 4.00 m²  |
| T17 | EG WC 1         | 3.21 m²  |
| T17 | O1 Afr          | 1.76 m²  |
| T17 | O1 Bad          | 6.71 m²  |
| T17 | O1 Flur         | 4.31 m²  |
| T17 | O1 WC 2         | 2.42 m²  |
| T17 | O1 Zimmer 1     | 13.09 m² |
| T17 | O1 Zimmer 2     | 13.87 m² |
|     |                 | 90.09 m² |
| T17 | EG Terrasse     | 17.81 m² |
| T17 | O1 Balkon       | 6.95 m²  |
| T17 | O2 Dachterrasse | 9.76 m²  |
|     |                 | 34.52 m² |
| T17 | EG Garten       | 23.86 m² |
| T17 | O2 Dachgarten   | 23.39 m² |
|     |                 | 47.25 m² |
| T17 | K1 ER-17        | 2.56 m²  |
|     |                 | 2.56 m²  |

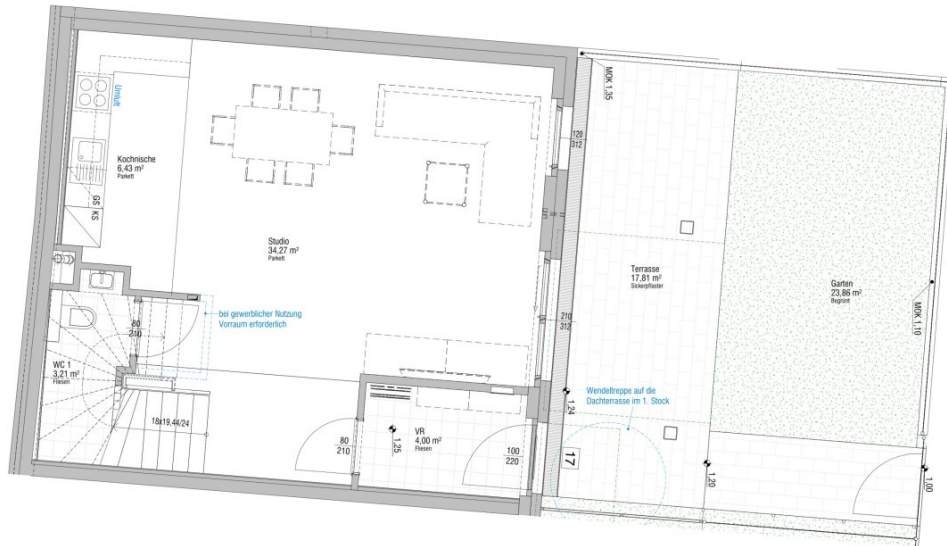


Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Darstellungsgrößen ist nur Unfirt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heckkörpersymbole sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege 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.

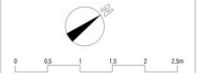
Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



# Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillaig. 20



| Tür | Raum            | Fläche   |
|-----|-----------------|----------|
| T17 | EG Kohnische    | 6.43 m²  |
| T17 | EG Studio       | 34.27 m² |
| T17 | EG VR           | 4.00 m²  |
| T17 | EG WC 1         | 3.21 m²  |
| T17 | O1 Afl          | 1.76 m²  |
| T17 | O1 Bad          | 6.71 m²  |
| T17 | O1 Flur         | 4.31 m²  |
| T17 | O1 WC 2         | 2.42 m²  |
| T17 | O1 Zimmer 1     | 13.09 m² |
| T17 | O1 Zimmer 2     | 13.87 m² |
|     |                 | 90.09 m² |
| T17 | EG Terrasse     | 17.81 m² |
| T17 | O1 Balkon       | 6.95 m²  |
| T17 | O2 Dachterrasse | 9.76 m²  |
|     |                 | 34.52 m² |
| T17 | EG Garten       | 23.86 m² |
| T17 | O2 Dachgarten   | 23.39 m² |
|     |                 | 47.25 m² |
| T17 | K1 ER-17        | 2.56 m²  |
|     |                 | 2.56 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 Darstellungsgrößen ist nur Unfirt möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heckkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege 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, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:  
 OE

**MAST** IMMOBILIEN

# Wohnhausanlage 1110 Wien, Brambillag. 20

**bwsg**  
 bawag wohnbau + architektur  
 WBSG Wohnbau und Baugewerkschaft m.b.H.  
 1030 Wien, Trabstr. 49/1  
 T +43 1 588 68 5073  
 wohnungsanfragen@bwsg.at

| Tür | Raum              | Fläche   |
|-----|-------------------|----------|
| T17 | EG   Kochnische   | 6.43 m²  |
| T17 | EG   Studio       | 34.27 m² |
| T17 | EG   VR           | 4.00 m²  |
| T17 | EG   WC 1         | 3.21 m²  |
| T17 | O1   Afr          | 1.76 m²  |
| T17 | O1   Bad          | 6.71 m²  |
| T17 | O1   Flur         | 4.31 m²  |
| T17 | O1   WC 2         | 2.42 m²  |
| T17 | O1   Zimmer 1     | 13.09 m² |
| T17 | O1   Zimmer 2     | 13.87 m² |
|     |                   | 90.09 m² |
| T17 | EG   Terrasse     | 17.81 m² |
| T17 | O1   Balkon       | 6.95 m²  |
| T17 | O2   Dachterrasse | 9.76 m²  |
|     |                   | 34.52 m² |
| T17 | EG   Garten       | 23.86 m² |
| T17 | O2   Dachgarten   | 23.39 m² |
|     |                   | 47.25 m² |
| T17 | K1   ER-17        | 2.56 m²  |
|     |                   | 2.56 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 Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Belege 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, bauordnungsbestimmend, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant.  
 Abgehängte Decken, Pottieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erdbeben.  
 Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

V:  
 OE

**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 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 <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