

**Betongold mit Buchungskalender! Hier checkt Ihr Kapital ein! Starten Sie hier Ihr Business! U-Bahn um´s Eck + beste Infrastruktur + TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige Ausstattung! Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 294448**

**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:                   | 42,69 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 49,11 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 317.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.454,90 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

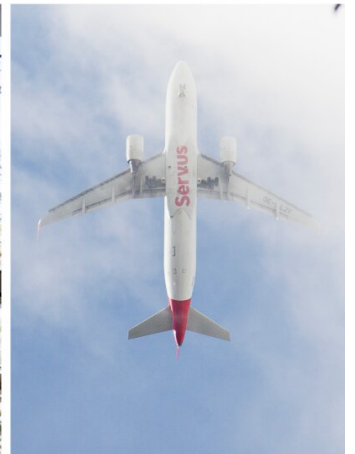
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

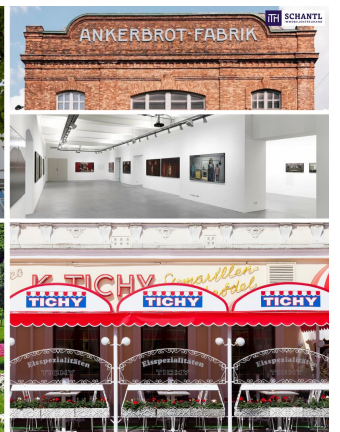
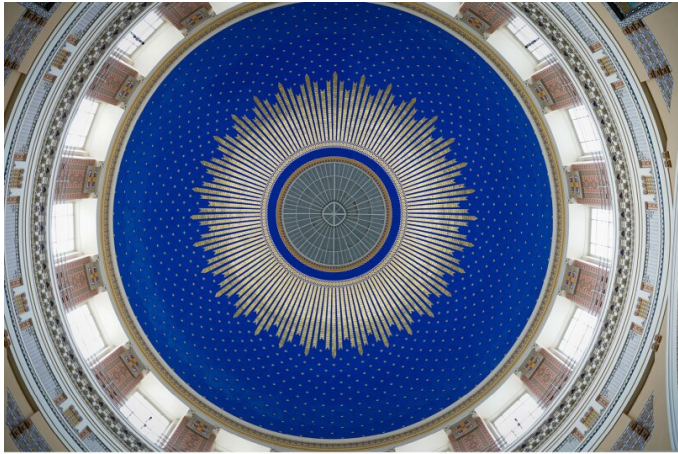
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6



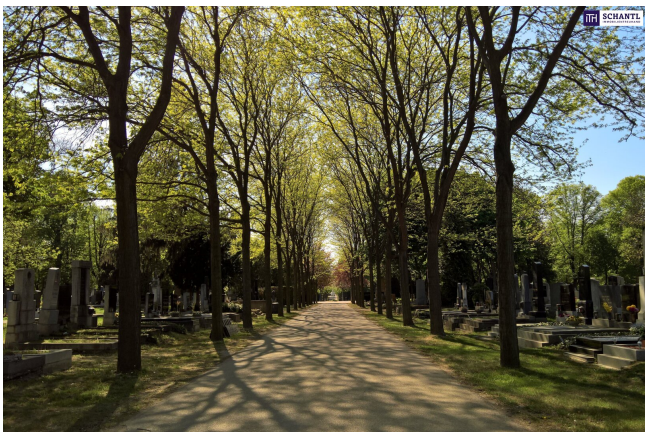












# AVORIS

**Mrs. & Mr. Brown**

Braunhubergasse, 1110 Wien

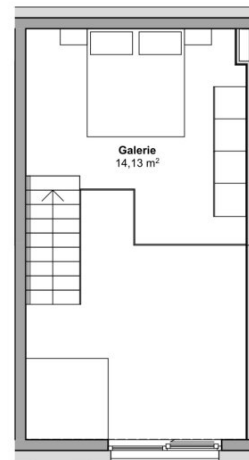
**Apartment 3**

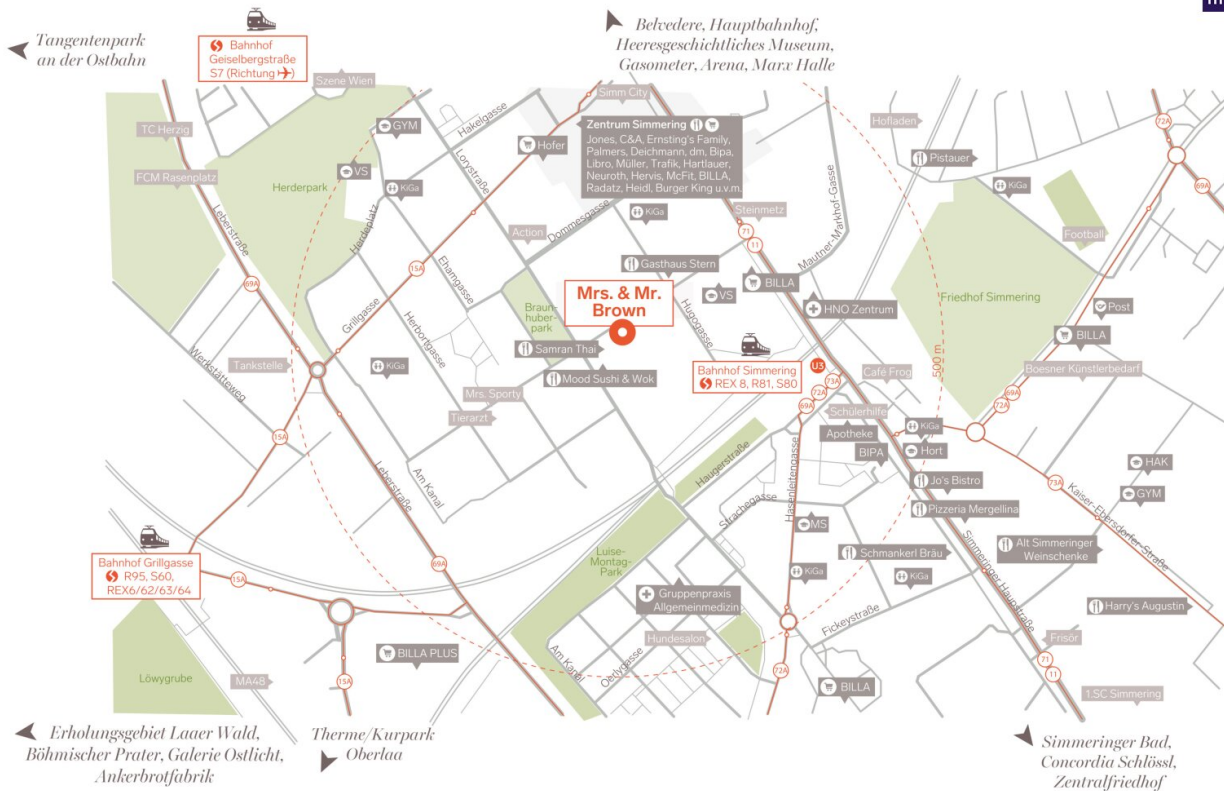
**EG & Galerie**

42,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

12,83 m<sup>2</sup> Terrasse

2,46 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum







## 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! Provisionsfrei!**

**Hier in der Brauhubergasse entstehen im Straßentrakt 20 unwiderstehliche Wohnungen mit Größen zwischen 37m<sup>2</sup> und 97m<sup>2</sup>, optimalen und perfekt konzipierten Grundrissen, attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sowie 10 gewerbliche Apartments im Hoftrakt, mit Größen zwischen 34m<sup>2</sup> und 42m<sup>2</sup>, 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!**

**Betongold mit Buchungskalender! Hier checkt Ihr Kapital ein! Starten Sie hier Ihr Business! U-Bahn um´s Eck + beste Infrastruktur + TOP-Neubauprojekt + Optimale Größen + Hochwertige Ausstattung!**

**Apartment 3 (Hofgebäude, Terrasse)**

Das Apartment eignet sich optimal zur Vermietung und teilt sich auf der 1.Ebene in einen kleinen Vorraumbereich, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einer schönen Terrasse, eine leicht separate Küche, ein stylisches Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Auf der 2.Ebene erwartet Sie dann ein gemütliches Schlafzimmer.

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. 42,69m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 12,83m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 317.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 356.000.-

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

Fertigstellung: Ende 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](http://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