

**\*Mietkauf beziehbar Herbst 2026\* Gartenwohnung in beliebter Lage**



**Objektnummer: 5387/8276**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,84 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	905,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	677,97 €
<b>Kaltmiete</b>	801,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,34 €
<b>USt.:</b>	103,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











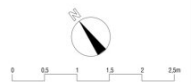


**Wohnhausanlage  
1110 Wien, Brambillg. 20**



bauwerkstatt wohnbau • seit 1978  
bws g Wohn- und Baum-Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trabau-Strasse 40/1  
T +43 1 484 86 820  
wohnungsentwurf@bws g.at

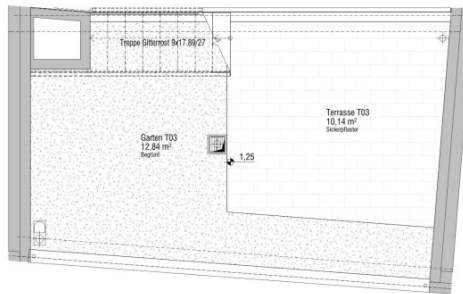
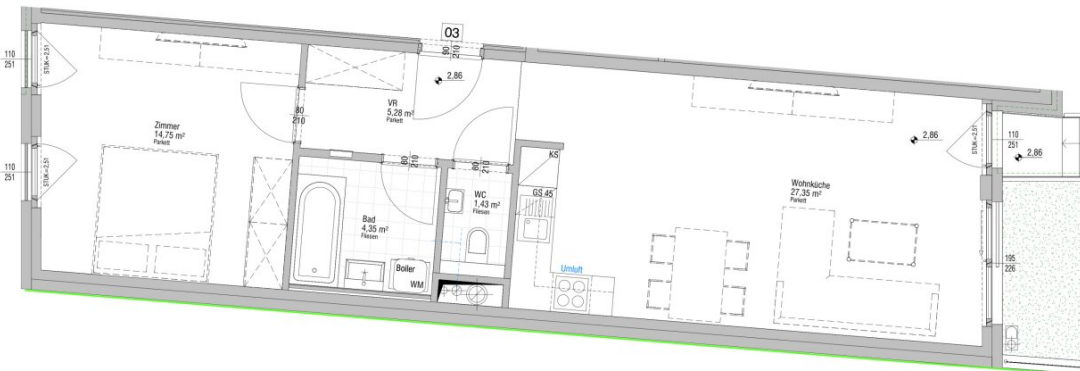
Tür	Raum	Fläche
T03	O1 Zimmer	14,75 m <sup>2</sup>
T03	O1 Wohnküche	27,35 m <sup>2</sup>
T03	O1 IWC	1,43 m <sup>2</sup>
T03	O1 VR	5,28 m <sup>2</sup>
T03	O1 Bad	4,35 m <sup>2</sup>
		53,15 m <sup>2</sup>
T03	EG Terrasse T03	10,14 m <sup>2</sup>
		10,14 m <sup>2</sup>
T03	EG Garten T03	12,84 m <sup>2</sup>
		12,84 m <sup>2</sup>
T03	K1 ER-03	2,52 m <sup>2</sup>
		2,52 m <sup>2</sup>



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 Dachabzügen ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole 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, bauordnungsbestimmend, Vorkerfungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erdbeben. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### ? Mietkauf – heute einziehen, morgen Eigentümer sein

- **Direktkaufpreis:** 349.500 €  
oder clever ins Eigentum starten mit unserem **attraktiven Mietkaufmodell**
- **Einmalige Mietzinsvorauszahlung:**  
800 € pro m<sup>2</sup> ? nur **42.528 €**  
? Wird beim späteren Kauf **zu 100 % angerechnet**  
? Gültig auch bei Kauf nach 5, 10 oder 15 Jahren
- **Monatliche Gesamtmiete:** 905,07 €  
(inkl. Betriebskosten & Steuer)
- **Das Besondere:**  
Vom **Hauptmietzins (677,97 € netto)** werden  
? **75 % beim Kauf zusätzlich als Eigenkapital angerechnet**
- **Maximale Flexibilität:**  
Kaufentscheidung nach 5, 10 oder 15 Jahren möglich
- Der Kaufpreis wird gemäß vereinbarter **Indexierung angepasst**

### ? Ihr Vorteil:

Sie wohnen bereits in Ihrem zukünftigen Zuhause, bauen Monat für Monat Eigenkapital auf und halten sich alle Optionen offen.

**Miete zahlen – und gleichzeitig Eigentum schaffen.**

## **PROVISIONSFREI für den Mieter mit Kaufoption!**

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auch auf unserer Homepage.

### ***"Brambilla" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge***

Dieses beeindruckende und exklusive Neubauprojekt befindet sich im Herzen von Simmering – nur wenige Gehminuten von der U3-Station „Simmering“ entfernt. Die Wohnhausanlage liegt in einer ruhigen Seitengasse und verbindet urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Wohnruhe.

Im Rahmen eines typischen Mietkaufmodells (Miete mit Kaufoption) stehen Ihnen hier 16 freifinanzierte Wohnungen sowie 4 freifinanzierte Townhouses zur Verfügung.

Sie starten als Mieter und sichern sich gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Ein Teil der geleisteten Zahlungen wird auf den späteren Kaufpreis angerechnet werden.

Eigengrund – keine Pacht!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Herbst 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
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 149,00,- brutto pro Monat angemietet werden

#### **Mietkauf – Ihre Vorteile**

- Geringerer Eigenkapitalbedarf zu Beginn
- Wohnen mit langfristiger Kaufperspektive
- Preisliche Absicherung bereits heute möglich
- Schrittweise Vermögensbildung
- Ideal zur Eigennutzung oder als Vorsorgemodell

#### **Lage: Auto adé**

Auch ohne eigenes Fahrzeug sind Sie hier bestens angebunden. Zahlreiche Nahversorger sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U3-Station „Simmering“ sorgt für eine rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt.

Für Naturliebhaber und entspannte Stunden im Freien sind die Parkanlage Löwygrube sowie der Kurpark Oberlaa sowohl mit dem Fahrrad als auch öffentlich bequem erreichbar.

Details Wohnung Top 3:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **53,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 22,98 m<sup>2</sup> große Terrasse/Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 5,28 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 27,36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,75 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,43 m<sup>2</sup>
- Terrasse/Garten ca. 22,98 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,52 m<sup>2</sup>

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap