

Mietkauf! U3-Simmering Nähe - Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung



Objektnummer: 5387/8278

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,28 m ²
Nutzfläche:	63,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.056,60 €
Kaltmiete (netto)	790,69 €
Kaltmiete	934,98 €
Betriebskosten:	144,29 €
USt.:	121,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MAST Immo G
Rotenturmstra.
1010 Wien

T +43 664 527

Gerne stehe ich
Verfügung.



zur













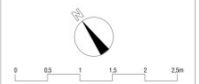
BAUFORTSCHRITT JÄNNER 2026



**Wohnhausanlage
1110 Wien, Brambillag. 20**



Tür	Raum	Fläche
T05	O1 Zimmer	14,84 m ²
T05	O1 Wohnküche	32,70 m ²
T05	O1 WC	1,62 m ²
T05	O1 VR	3,53 m ²
T05	O1 Flur	2,81 m ²
T05	O1 Bad	5,72 m ²
T05	O1 AR	2,06 m ²
		63,28 m ²
T05	O1 Balkon	4,72 m ²
		4,72 m ²
T05	K1 ER-05	2,53 m ²
		2,53 m ²



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

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei einigen Details 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, Vorkehrungen für den Einbau einer Küche geplant. Abgehängte Decken, Pforten und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



Objektbeschreibung

? Mietkauf – heute einziehen, morgen Eigentümer sein

- **Direktkaufpreis:** 399.500 €
oder clever ins Eigentum starten mit unserem **attraktiven Mietkaufmodell**
- **Einmalige Mietzinsvorauszahlung:**
800 € pro m² ? nur **50.624 €**
? Wird beim späteren Kauf **zu 100 % angerechnet**
? Gültig auch bei Kauf nach 5, 10 oder 15 Jahren
- **Monatliche Gesamtmiete:** 1.056,60 €
(inkl. Betriebskosten & Steuer)
- **Das Besondere:**
Vom **Hauptmietzins (790,69 € 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,- 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 5:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **63,28 m² Wohnfläche + einen 4,72 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,53 m²
- Wohnküche ca. 32,70 m²
- Schlafzimmer ca. 14,85 m²
- Badezimmer ca. 5,72 m²
- Separate Toilette ca. 1,62 m²
- Abstellraum ca. 2,06 m²
- Balkon ca. 4,72 m²
- Kellerabteil ca. 2,53 m²

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