

Inserat ID: 197514

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419500€

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dolores Dolores

Tel:

dm@mast-immo.at

Wohnfläche: 53.48m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 53.48m<sup>2</sup>

### **\*NEU\* 2-Zimmer Wohnung mit rund 24qm Balkon**



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. Attraktives Mietkaufmodell möglich!

**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 Wohnung Top 14:

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (1. Dachgeschoss) und verfügt über 53,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 23,66 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Vorraum ca. 3,53 m<sup>2</sup>

Wohnküche ca. 26,25 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,58 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 3,76 m<sup>2</sup>

Gang ca. 2,81 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 0,92 m<sup>2</sup>

Separate Toilette ca. 1,62 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 23,66 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 3,01 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für Anleger € 383.999 Netto zzgl. 20% USt.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 3-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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt &lt; 425m Apotheke &lt; 150m Klinik &lt; 1.900m Krankenhaus &lt; 3.575m Kinder &lt; Schulen

Schule &lt; 175m Kindergarten &lt; 325m Universität &lt; 2.500m Höhere Schule &lt; 2.725m Nahversorgung

Supermarkt &lt; 75m Bäckerei &lt; 125m Einkaufszentrum &lt; 875m Sonstige

Geldautomat &lt; 150m Bank &lt; 150m Post &lt; 125m Polizei &lt; 475m Verkehr

Bus &lt; 150m U-Bahn &lt; 350m Straßenbahn &lt; 375m Bahnhof &lt; 350m Autobahnanschluss &lt; 1.925m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 53.48m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 53.48m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 31.7m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 419500€

Nebenkosten: 138.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Dolores

E-Mail: dm@mast-immo.at