



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230101

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399500€

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Dolores Markovic

Tel:

dm@mast-immo.at

Wohnfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.28m<sup>2</sup>

## U3-Simmering Nähe - Provisionsfreie 2-Zimmer Wohnung



**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 5:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über 63,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 4,72 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

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

Wohnküche ca. 32,70 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,85 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,72 m<sup>2</sup>

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

Abstellraum ca. 2,06 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 4,72 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 2,53 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für Anleger ? 373.580 Netto zzgl. 20% USt.

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

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

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399500€

Nebenkosten: 138.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Markovic

E-Mail: dm@mast-immo.at