

Inserat ID: 172071

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349500€

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.16m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 53.16m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

## \*2026\* Gartenwohnung in beliebter Lage



PROVISIONSFREI für den Käufer!

?Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auch auf unserer Homepage.

&quot;Brambilla&quot; - 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.

**EIGENGRUND! - KEINE PACHT!**

Die voraussichtliche Fertigstellung ist Ende 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 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>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 ? erworben werden. Der Kaufpreis beträgt für Anleger ? 334.611,23 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  
GesundheitArzt &lt;425mApotheke &lt;150mKlinik &lt;1.900mKrankenhaus &lt;3.575mKinder &lt;SchulenSchule &lt;175mKindergarten &lt;350mUniversität &lt;2.500mHöhere Schule &lt;2.725mNahversorgungSupermarkt &lt;75mBäckerei &lt;125mEinkaufszentrum &lt;875mSonstigeGeldautomat &lt;150mBank &lt;150mPost &lt;125mPolizei &lt;475mVerkehrBus &lt;150mU-Bahn &lt;350mStraßenbahn &lt;375mBahnhof &lt;350mAutobahnanschluss &lt;1.925mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 53.16m <sup>2</sup>	
Nutzfläche: 53.16m <sup>2</sup>	hwbwert: 31.7m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	
Bäder: 1	fgeewert: 0.75m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349500€  
Nebenkosten: 123.21€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie  
Nachname: Stefanie  
E-Mail: office@mast-immo.at