



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215485

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:934.98€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.28m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Dolores Markovic

Tel:

dm@mast-immo.at

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



? Mietkauf ? heute einziehen, morgen Eigentümer sein

Direktkaufpreis: 399.500 ?

oder clever ins Eigentum starten mit unserem attraktiven Mietkaufmodell

Einmalige Mietzinsvorauszahlung:

800 ? pro m<sup>2</sup> ? 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 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>

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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.500m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 934.98€

Nebenkosten: 144.29€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Markovic

E-Mail: dm@mast-immo.at