

Inserat ID: 173848 erstellt am: 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:659500€

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 89.85m<sup>2</sup> Nutzfläche: 89.85m<sup>2</sup>

#### Kontaktinformationen:

**Dolores Markovic** 

Tel:

dm@mast-immo.at

# \*Stadthaus\* Provisionsfreies Haus mit über 3m Raumhöhe im Erdgeschoss



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.

**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 Kunsstofffenster 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 Top 17:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über 89,85 m² Wohnfläche + eine 41,67 m² große Terrasse/Garten + ein 6,95 m² großer Balkon + eine 33,15 m² große Dachterrasse/Dachgarten.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Wohnküche ca. 39,36 m² Toilette ca. 4,31 m² Vorraum ca. 4,00 m² Terrasse ca. 17,81 m² Garten ca. 23,86 m²

#### Obergeschoss:

Elternschlafzimmer ca. 13,09 m²
Kinderschlafzimmer ca. 13,87 m²
Badezimmer ca. 6,71 m²
Separate Toilette ca. 2,42 m²
Abstellraum ca. 1,76 m²
Flur ca. 4,31 m²
Balkon ca. 6,95 m² mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 33,15 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 ? erworben werden. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt für Anleger ? 613.749,32 Netto zzgl. 20% USt.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren Stadthäusern 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 & Entfernung Sentitigen Schule & Entfernung Lit; 150m Klinik & Entfernung Lit; 150m Universität & Entfernung Lit; 150m Universitä

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 89.85m<sup>2</sup>
Nutzfläche: 89.85m<sup>2</sup>

hwbwert: 40.7m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1 fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 659500€

Nebenkosten: 241.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Markovic

E-Mail: dm@mast-immo.at