

Inserat ID: 173847

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649.500 €

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 90,09 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90,09 m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

### **\*NEU\* Town-House mit bis zu 3,1 m Raumhöhe und Dachterrasse**



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 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 Top 18:

Das Stadthaus befindet sich im ruhigen Straßentrakt und verfügt über 86,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 35,22 m<sup>2</sup> große Terrasse/Garten + ein 6,95 m<sup>2</sup> großer Balkon + eine 39,18 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Wohnküche ca. 38,90 m<sup>2</sup>

Toilette ca. 3,23 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 4,00 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 16,51 m<sup>2</sup>

Garten ca. 18,71 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer ca. 14,80 m<sup>2</sup>

Kinderschlafzimmer ca. 11,33 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,10 m<sup>2</sup>

Separate Toilette ca. 2,09 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,27 m<sup>2</sup>

Flur ca. 6,83 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,95 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 39,18 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 39.000 € erworben werden.

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	&lt;425m
Apotheke	&lt;150m	Klinik
&lt;1.900m	Krankenhaus	&lt;3.575m
Kinder	&lt;Schulen	Schule
&lt;175m	Kindergarten	&lt;350m
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: 90.09m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.09m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

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

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649500€

Nebenkosten: 243.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Stefanie

E-Mail: office@mast-immo.at