

Wohnen über den Dächern – großzügig, stilvoll und nachhaltig



Objektnummer: 21363

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Kettenbrückengasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	151,57 m ²
Nutzfläche:	217,70 m ²
Gesamtfläche:	217,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	2.273.700,00 €
Betriebskosten:	495,49 €
USt.:	49,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



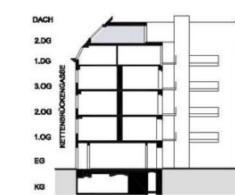
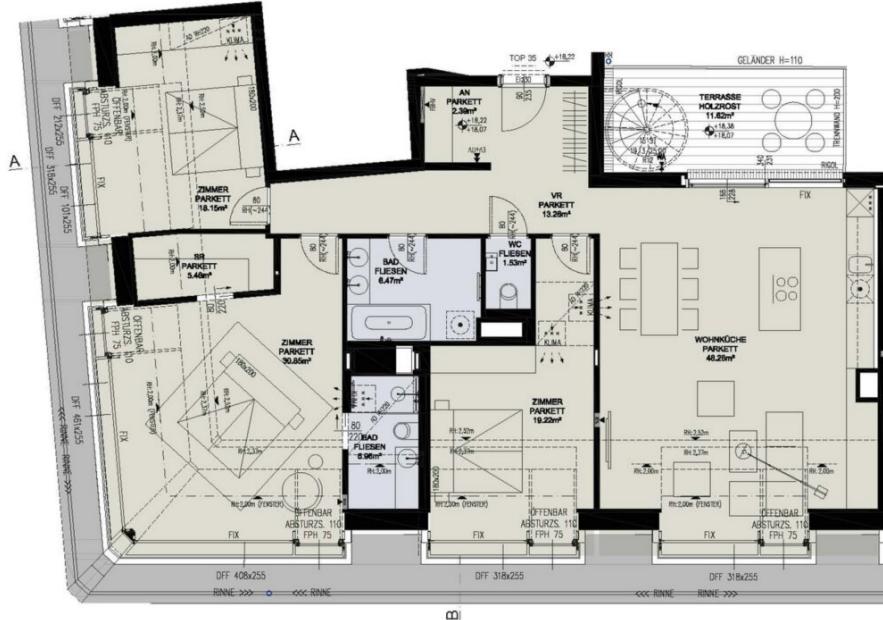
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



**TOP 35 STIEGE 1
2. DACHGESCHOSS**

Wohnung

ca. 151.57m²

Dachterrasse

ca. 54.51m²

Terrasse

ca. 11.62m²

Raumhöhe

ca. 2,52m

EM 35 (Einlagerungsmöglichkeit)

ca. 14.04m²

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Anpassung der Einbauteile leicht ändern. Der Preis ist ein geschätzter Preis und kann bei der Realisierung die Bestellung von Einbaumöbeln verwindbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich!). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

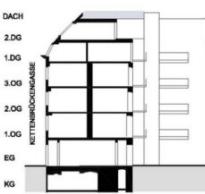
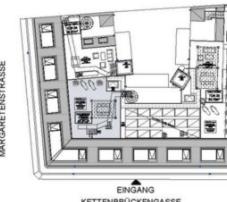
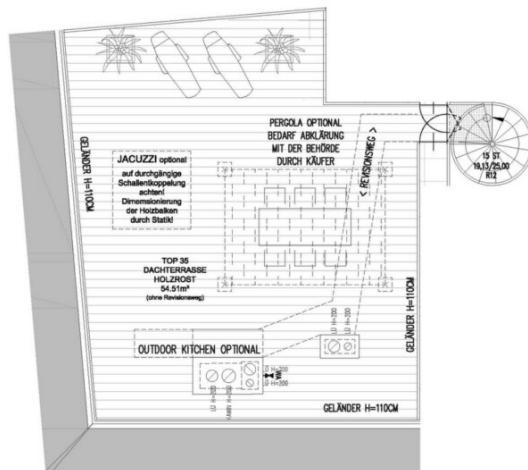
AD	Abluftanlage	Hv	Höhen in ca. 17-Jahreszeit
BA	Bodenbelag	HWR	Haushaltswasserreservoir
BR	Bodenplatte	SHV	Schrankaus/Vorraum
EV	Elektroverteiler	SW/R	Wasseranschluss
EVW	Festdose/Verriegelungsdose	WA	Wandanschluss
FPH	Festplatte	WL	Wandlautsprecher
Ls	(Sinn Tischplatte bei FPH)	LM	Lichtmarkier
		V	Vorbereitung/Pegle
		[]	

= Vorhangszugseile

M 1:100 bei Ausdruck auf A4



23.04.2024 | VERKAUFSPLAN



TOP 35 STIEGE 1
2. DACHGESCHOSS **4 ZIMMER**

Wohnung ca. 151.57m²

Dachterrasse	ca. 54.51m ²
Terrasse	ca. 11.62m ²
Raumhöhe	ca. 2,52m
EM 35 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca. 14.04m ²

0 1 2 3 4 5m



M 1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch Abweichung geringfügig von den angegebenen Größen unterscheiden. Der Verkäufer ist nicht für die Besteitung von Einrichtungsgegenständen verantwortlich - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis! (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich) Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hs	Höhe in cm
BA	Bodenbelag	Hf	Volumen-Hinterzimmersraum
Bn	Bodenunterschrank	RF	Schlafzimmerschrank
FBH	Fußbodenheizungsventile	SPV	Spülbecken
FFH	(zum Türschwelle bei FFH)	VIA	Waschanschlag
	LSD	WV	Wandvitrine
	Dekorfliese	LS	Lichtschacht
	Verklebungselemente	+/-	Vorbereitung Pergola

Objektbeschreibung

Das Projekt

Das historische Ensemble in der **Kettenbrückengasse 1** steht für ein neues Verständnis von modernem Wohnen. Hier verschmelzen Architektur, Raum und Individualität zu einem außergewöhnlichen Lebenskonzept.

Offene Grundrisse und großzügige Raumstrukturen schaffen Freiraum für persönliche Entfaltung und kreative Gestaltung. Jeder Wohnraum bietet die ideale Bühne, um dem eigenen Stil Ausdruck zu verleihen und die eigene Wohnvision zu realisieren.

Ausstattung

Ehrliche Materialien, klare Linien und großzügige Flächen prägen das Design. Die Ausstattung vereint **Ästhetik, Funktionalität und Nachhaltigkeit** und schafft ein harmonisches Gesamtbild, das Ruhe und Beständigkeit ausstrahlt.

Natürliche Farben, hochwertige Haptik und durchdachte Details bilden ein zeitloses Interieur – reduziert auf das Wesentliche und perfekt abgestimmt.

Annehmlichkeiten:

- Edler **Echtholzparkettboden** und **Fußbodenheizung**
- **Design-Ausstattung** in den Bädern
- **Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz**
- **Moderne technische Features** für höchsten Wohnkomfort

Highlights

- 32 exklusive Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von **ca. 35 bis 152 m²**
- **1 bis 4 Zimmer**
- **Eigengärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen**
- Hochwertige **Designer-Ausstattung**
- **Zentrale Lage beim Wiener Naschmarkt**
- **Ausgezeichnete Infrastruktur** und urbanes Lebensgefühl

Lage

Dank des vielseitigen Angebots in der unmittelbaren Umgebung bietet diese Lage den wohl größten Luxus des urbanen Lebens: die Freiheit, jeden Tag nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der spannende Mix aus modernen Design-Locations und traditionsreichen

Häusern schafft eine besondere Atmosphäre und prägt das lebendige Stadtbild.

Zahlreiche Vorteile der Lage:

- Zentrale Position im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten
- Nur wenige Schritte vom Naschmarkt entfernt
- Hervorragende öffentliche Anbindung
- Lebendiges Viertel mit zahlreichen Lokalen und Cafés
- Vielfältiges Angebot an Kunst, Kultur und Freizeitmöglichkeiten
- Zahlreiche Museen in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Bus:** 59A, 13A, 12A
- **Straßenbahn:** Linie 1
- **U-Bahn:** U4 – Station Kettenbrückengasse

Top 1.35

Die **exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** beeindruckt mit einer **Wohnfläche von ca. 152 m²**, einer **Terrasse von ca. 12 m²** sowie einer **privaten Dachterrasse mit rund 55 m²**. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente auf zwei Ebenen.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 13 m²)
- **Abstellnische** (ca. 2,5 m²)
- **WC** (ca. 2 m²)
- **Badezimmer** mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 6,5 m²)
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 48 m²)
- **1. Schlafzimmer** (ca. 19 m²)
- **2. Schlafzimmer** (ca. 18 m²)
- **3. Schlafzimmer** mit Schrankraum und eigenem Badezimmer (ca. 31 m²)
- **Schrankraum** (ca. 5,5 m²)
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC (ca. 5 m²)
- **Terrasse** (ca. 12 m²)
- **Private Dachterrasse** (ca. 55 m²) – über eine elegante Wendeltreppe erreichbar

Nachhaltigkeit & Komfort

Das Gebäude vereint **architektonische Eleganz** mit **modernster Nachhaltigkeit**. Diese

gelungene Verbindung von **Tradition und Innovation** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- Energieeffiziente **Photovoltaikanlage** und **FernwärmeverSORGUNG**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein ganzjährig angenehmes Wohngefühl
- **Modernste Sicherheitsstandards** für ein Maximum an Komfort und Schutz

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 2.400.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 2.273.700,00. zzgl. 20% USt.**

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als DoppelmaKler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die SchönHerr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als DoppelmaKler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <225m

Klinik <100m

Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <150m
Universität <250m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <475m
Post <75m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap