

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	217,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	217,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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



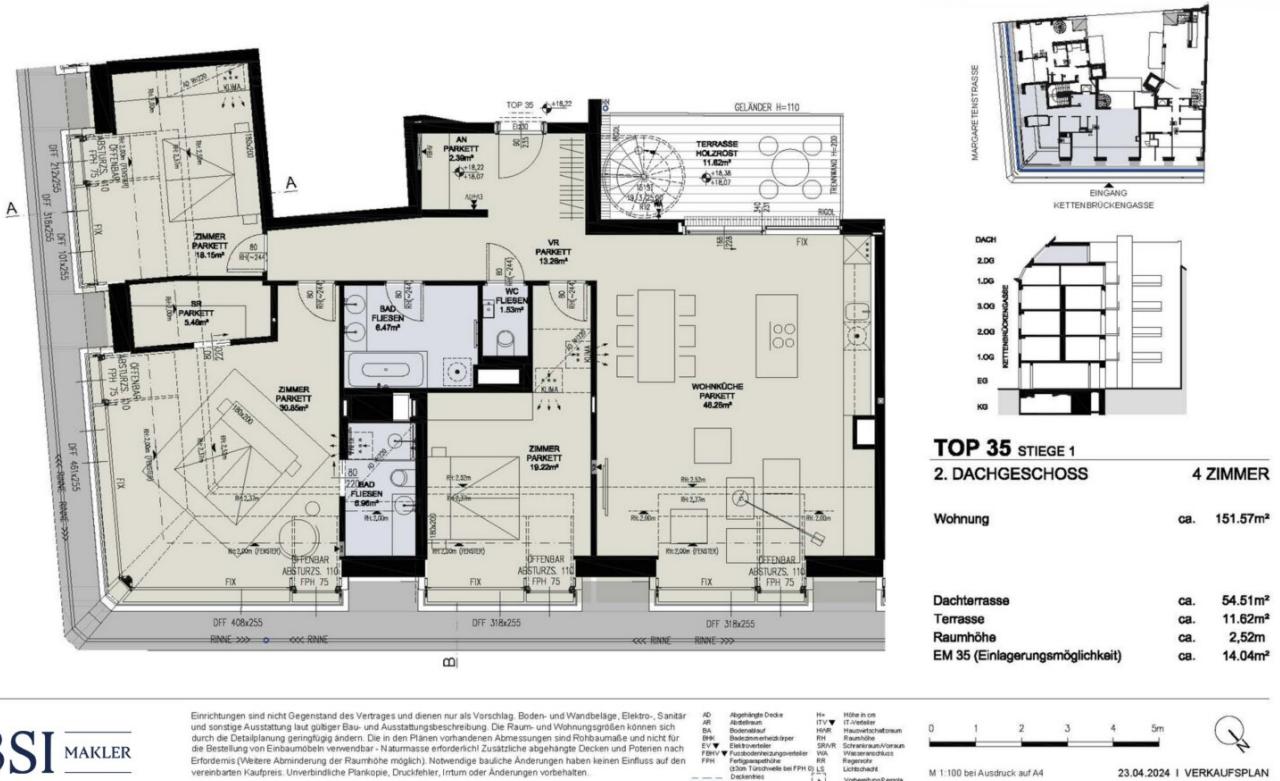
3SI MAKLER







**3SI** MAKLER



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laßt gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. N -atmasse erforderlich. Zusätzliche abhangige Decken und Potorien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planküste. Druckmöglichkeit. Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

FPH	Fertigparapethöhe (±30% Türschwelle bei FPH 0)	RR	Regenrohr
Deckentiefe		LS	Lichtschacht

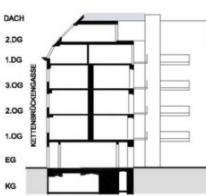
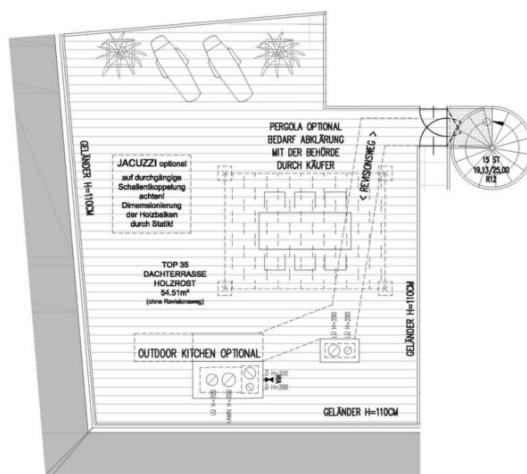
M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

2

3SI MAKLER

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN



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

Wohnung ca. 151.57m<sup>2</sup>

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

**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 tatsächlichen Größen unterscheiden. Die Angaben sind nicht für die Bestellung von Einrichtungsgegenständen verwendbar - 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  
BA Bodenbelag  
Bn Badewannenablage  
FBH Flur  
FBHY Flurabtrennungsgrenze  
FFH Flur  
Höhe in cm  
Hv Heizkörper  
Rv Regal  
Sv Schrank  
Wv Waschschrank  
Dekorfliese  
Lichtschacht  
Vorberating Pergola

0 1 2 3 4 5m



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

# 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 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup>**, einer **Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>** sowie einer **privaten Dachterrasse mit rund 55 m<sup>2</sup>**. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente auf zwei Ebenen.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- **Abstellnische** (ca. 2,5 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 6,5 m<sup>2</sup>)
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 48 m<sup>2</sup>)
- **1. Schlafzimmer** (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- **2. Schlafzimmer** (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- **3. Schlafzimmer** mit Schrankraum und eigenem Badezimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- **Schrankraum** (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Terrasse** (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- **Private Dachterrasse** (ca. 55 m<sup>2</sup>) – 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 BGBI. 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