

**Modern wohnen. Nachhaltig leben. Jeden Tag genießen.**



**Objektnummer: 21362**

**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:	67,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	114,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.029.500,00 €
Betriebskosten:	222,84 €
USt.:	22,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

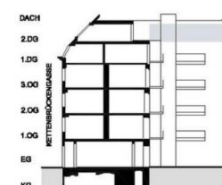
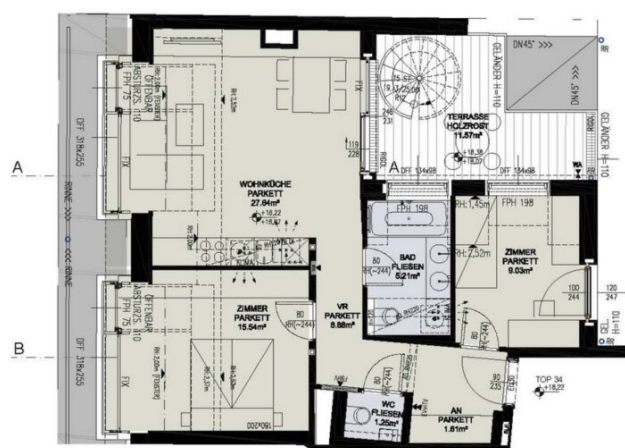








3SI MAKLER



**TOP 34** STIEGE 1

## 2. DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 67.16m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**

ca. 35.67m<sup>2</sup>

Terrasse

ca. 11.57m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 2,52m

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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbriefliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

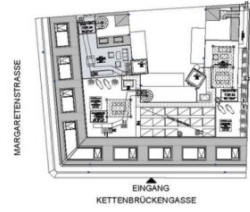
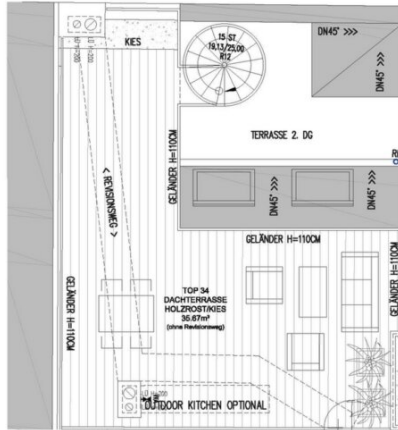
AD	Abgehängte Decke	H=	Höhe in m
AR	Abstellraum	ITV	ITV-Vorteil
BA	Bodenablauf	HVR	Hauptwirtschaftsraum
BHK	Besondere Heizkörper	SR	Schrankhöhe
EV	Elektronikverteiler	SR/AR	Schrankraum/Abstellraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	VIA	Wasseranschluss
FPH	Fertigparaphe (s. auch Tischebene bei FPH 0)	RR	Regenrohr
		LS	Lichtschacht
		LS	Lichtschacht
		LS	Vorbereitung Pergola

H=	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauswirtschaftsraum
RH	Rauhhöhe
SR/AR	Schrankraum/Abraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschacht
[ + ]	Vorbereitung Pergola



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN



## TOP 34 STIEGE 1

## 2. DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 67.16m<sup>2</sup>

Dachterrasse

ca. 35.67m<sup>2</sup>

Terrasse

ca. 11.57m<sup>2</sup>

EM 34 (Einlagerungsmöglichkeit)

ca. 2,52m  
ca. 13.43m<sup>2</sup>

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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiterabminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AO	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
AB	Abstellraum	ITV ▼	ITV-Verteiler
BA	Bodenablauf	HNR	Hauptverklebungsraum
BRH	Bodenraumheizkörper	RH	Raumhöhe
DBH ▼	Druckbohrer	VR	Verklebung/Raumhöhe
FBNH	Fußbodenbeheizungsventil	WA	Wasserschleiss
FFH	Fenstergräbephöhle	RR	Regenrohr
	(x)cm Türschwelle bei FFH	LS	Lichtschacht
—	Deckentisch	—	—
—	Vorhangschiene	—	Vorbereitung Fliegblei

H=	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauswirtschaftsraum
RH	Raumhöhe
SRVR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschaft
[ + ]	Vorbereitung Pergola



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 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 1.34**

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und eine private Dachterrasse mit ca. 36 m<sup>2</sup>.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Abstellnische (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)

1. Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>)

1. Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>)

- Badezimmer mit Badewanne, WC, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Eine Wendeltreppe auf der Terrasse führt hoch zur Dachterrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>)

## **Nachhaltigkeit**

Das Gebäude vereint historische Eleganz mit moderner, zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Diese Verbindung von Tradition und Innovation wurde mit dem DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Ansprüche an Qualität und Umweltbewusstsein.

## Nachhaltigkeit im Detail:

- Photovoltaikanlage und Fernwärme
- Innovatives Raumklimakonzept
- Höchste Standards der Sicherheit

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.090.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 1.029.500,00. 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