

**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



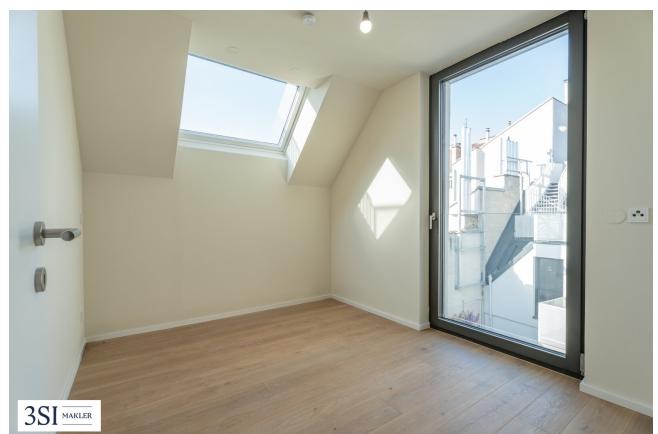
**Gerhard Klein**



3SI MAKLER



3SI MAKLER



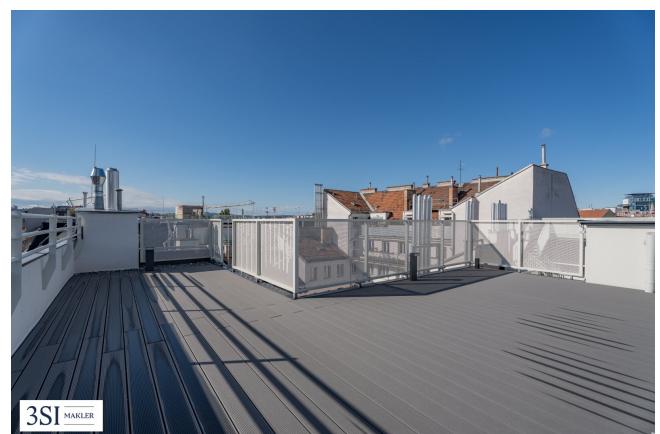
3SI MAKLER



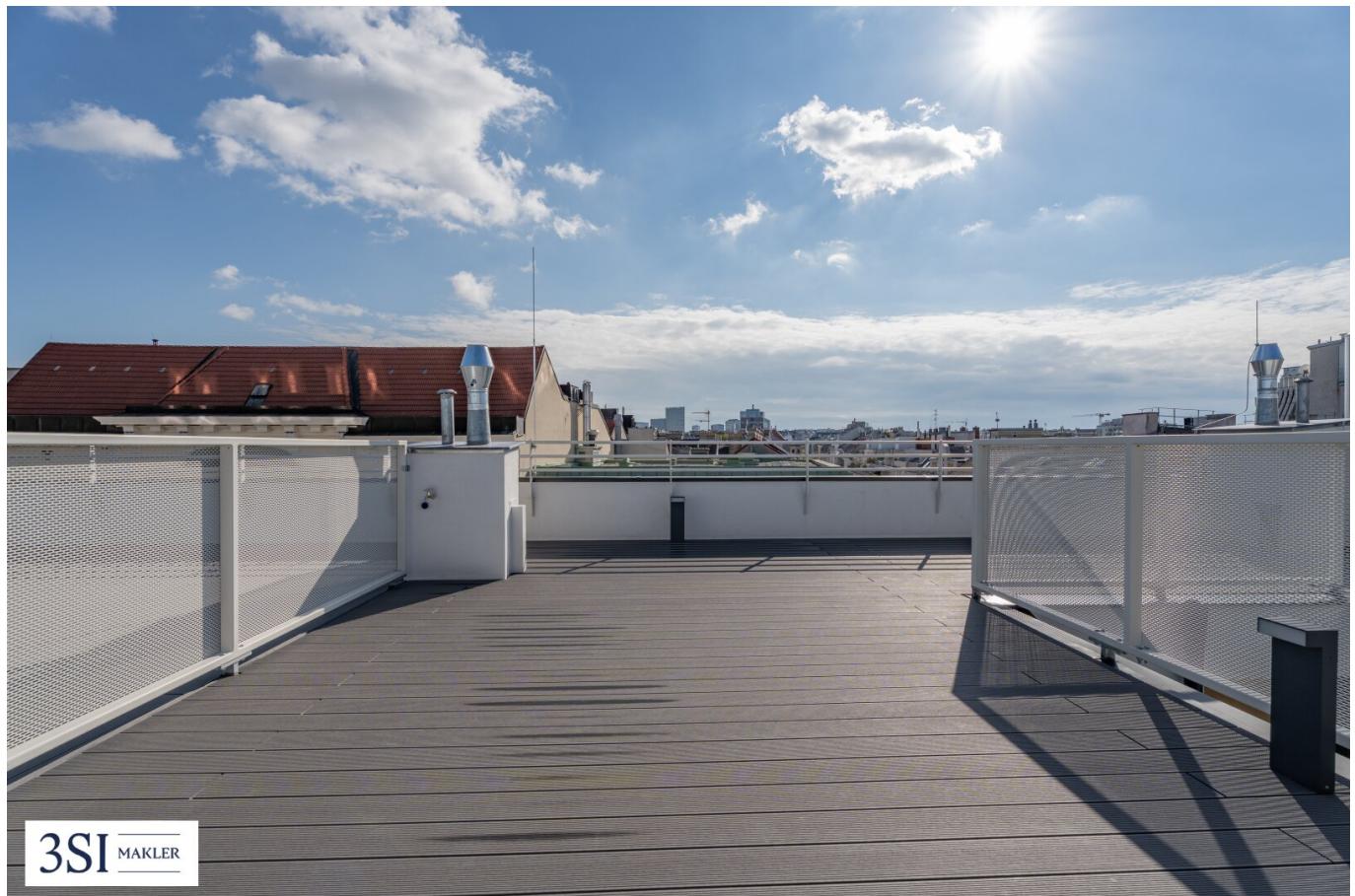
3SI MAKLER



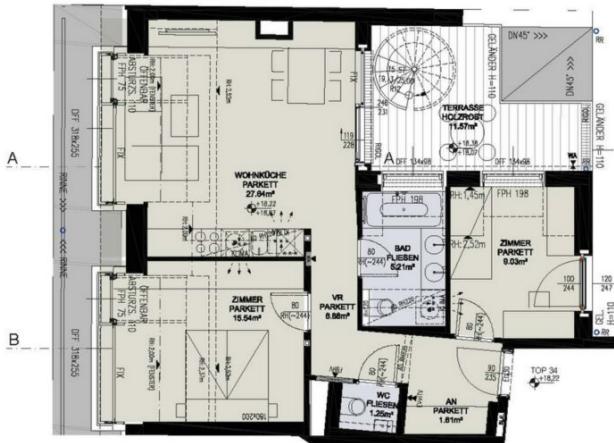
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



**TOP 34 STIEGE 1  
2. DACHGESCHOSS**

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
EM 34 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca. 13.43m <sup>2</sup>

M 1:100 bei Ausdruck auf A4



**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 Wohnungsräume können sich durch die Nutzung unterschiedlich ausnutzen. Die Angaben im Grundriss sind ohne Maßstab. Der Kaufpreis ist abhängig von der Bestellung von Einbauteilen verbindlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Putzdecken nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

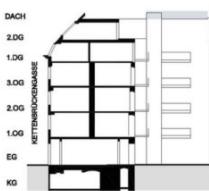
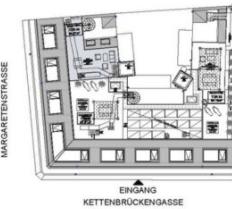
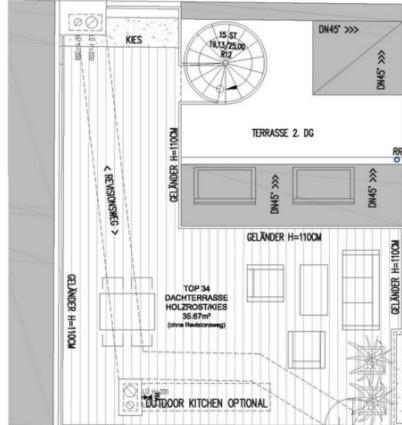
AD Abgehängte Decke  
BA Bodenbelag  
BL Badewanne  
DN Durchmesser  
EV Elektroverteiler  
FDRV Flurdeckenabzugsrohr  
LSP Leitungsschutzplatte  
PFH Pauschalmaßfläche  
SRA Schrankrahmen/  
WAN Waschtisch/  
RIN Rückwand/  
Lichtschacht  
Vorbereitung Pergola  
Vorhangsschiene

Höhen in m  
Hausmeisterraum  
Hausmeisterstube  
Schrankraum/Ausgang  
Raumabschluss  
Rückwand/  
Lichtschacht  
Vorbereitung Pergola

0 1 2 3 4 5m

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

Wohnungspläne  
Kettenbrückengasse 1  
04/2024



**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
EM 34 (Erlägerungsmöglichkeit)	ca.	13.43m <sup>2</sup>

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorbereitung und Wiederholung. Elektro- und sonstige Ausstattung ist gutiger Bau- und Ausstattungsleistung. Die Raum- und Wändeverkleidungen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht nur die Bestellung von Einbaumaßen verbindlich - Natürmaß erforderlich. Zusätzliche abgedeckte Decken und Pfeiler nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankonzepte, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehaltlich.

BA	Bodenablauf	HVR	Hauswirtschaftsräum
BHK	Bodenzimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
EV ▼	Elektroventileiter	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertigparaphäthe (z.Bm Tirschelle bei FPH 0)	RR	Regenrohr
	LS		Lichtschacht
	Deckenflasche		

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 1.34

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 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