

**8 m² Wohnkomfort & 10 m² Balkon – modern, hell,
nachhaltig**



Objektnummer: 21374

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:	57,52 m ²
Nutzfläche:	67,42 m ²
Gesamtfläche:	67,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	761.900,00 €
Betriebskosten:	167,79 €
USt.:	16,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

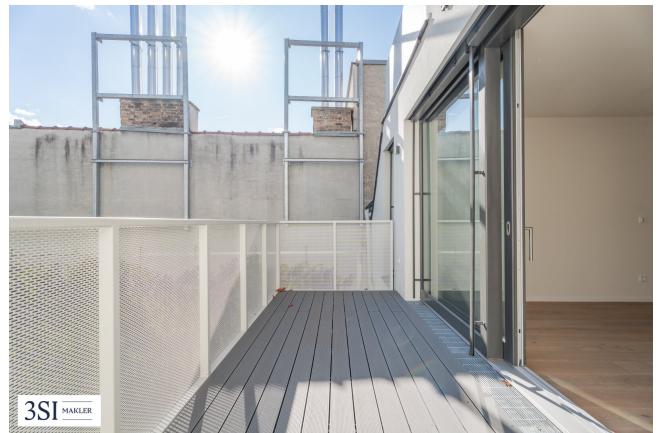




3SI MAKLER



3SI MAKLER

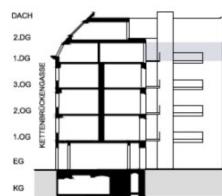


3SI MAKLER



3SI MAKLER

Wohnungspläne Kettenbrückengasse 1



TOP 32 STIEGE 2

Wohnung ca. 57,52m²

ungsmöglichkeit) ca. 9,90m²
ca. 2,52m
ca. 3,82m²

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laßt gütlicher Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig andern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raumhöhe und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natursmauer erforderlich. Zusätzlich abhängige Decken und Potalen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Raumhöhe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgasleitung Decke	H+	Höhe in cm
AB	Abgasstrahl	HVV	IT-Verteiler
BA	Bodenabsatz	HWR	Hausdachraumraum
BHK	Bodenheizkörper	RH	Raumkraum
EV	Bodenventil	SKRV	Schrannenkraum/Vorraum
EV▼	Elektroventil	WKA	Wasseranschluss
FBH	Funktionsheizkörper	WKA	Wasseranschluss
FPH	Funktionsheizkörper (dann Türrahmen bei FPH)	LS	Lüftungsschacht
DE	Dekorfliese		Unterholzfliese Diamond

0 1 2 3 4 5m
Idx-D 20.02.2025
M 1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2024

AUFSPLAN

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 2.32

Die **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 58 m²** sowie einen **Balkon mit rund 10 m²**. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und hochwertige Ausstattung schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 7 m²)
- **WC** (ca. 2 m²)
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** (ca. 2 m²)
- **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 26 m²)
- **Schlafzimmer** mit Zugang zum Badezimmer (ca. 14 m²)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und zwei Handwaschbecken (ca. 7 m²)
- **Balkon** (ca. 10 m²)

Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude vereint **zeitlose Architektur** mit **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Verbindung aus **Tradition, Innovation und Energieeffizienz** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Symbol für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- Energieeffiziente **Photovoltaikanlage und FernwärmeverSORGUNG**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein angenehmes, gesundes Wohngefühl
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort und Wohlbefinden

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 808.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 761.900,00. 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