

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen – moderne  
Dachgeschosswohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 21373**

**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:	51,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	706.100,00 €
Betriebskosten:	196,62 €
USt.:	19,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

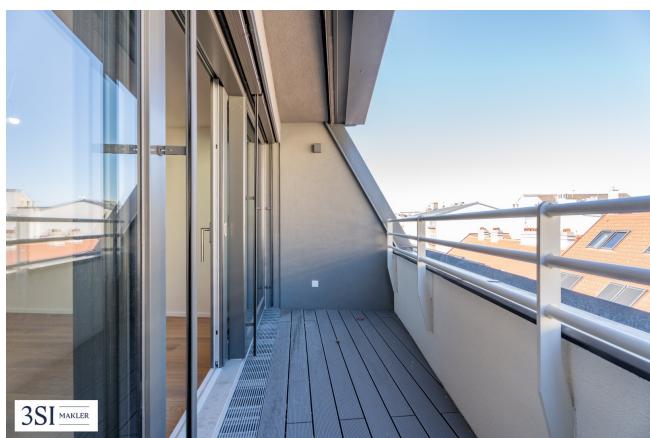
## Ihr Ansprechpartner

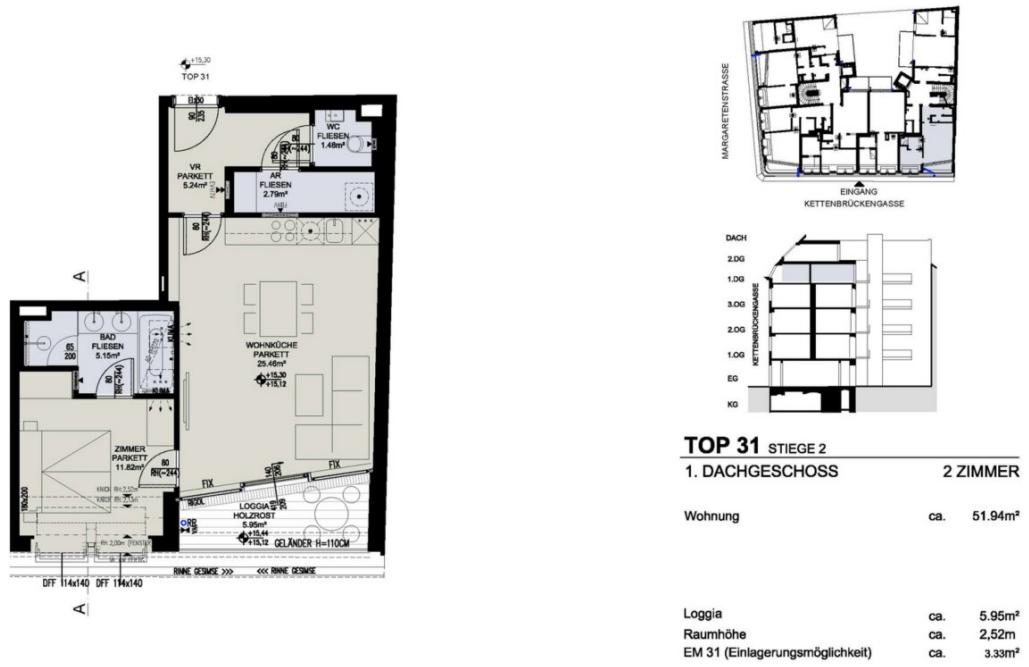


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH







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 Einbauböumen verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abhängige Decken und Potenien nach Erfordernis! (Weitere Altiminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluß auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planpunkte, Druckfehler, Irrtumme oder Änderungen vorbehalten.

AR	Alteftraum	ITV	IT-Veteiler
BA	Bodenablauf	HMR	Hauswirtschaftsraum
BHK	Bademutterheizkörper	RH	Raumhöhe
EV	Elektroventile	SR/VR	Schranksamml./Vorrat
FBV	Flanschbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertigparaphöhre (zum Turschelle bei FPFH 0)	LS	Lichtschacht
	Deckentes.		Regenrohr

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 2.31

Die **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>** sowie eine **Loggia mit rund 6 m<sup>2</sup>**. Dank der durchdachten Raumauflistung, der hochwertigen Ausstattung und des direkten Loggiazugangs entsteht ein modernes Wohngefühl mit besonderem Wohlfühlcharakter.

### Raumauflistung:

- **Vorraum** (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche** mit direktem Zugang zur Loggia (ca. 25,5 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer** mit Zugang zum Badezimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und zwei Handwaschbecken (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Loggia** (ca. 6 m<sup>2</sup>)

### Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude vereint **ästhetische Architektur** mit **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Kombination aus **Tradition, Innovation und Energieeffizienz** 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 angenehmes, gesundes Wohnklima
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort und Wohlbefinden

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 749.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 706.100,00. 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