

Modern wohnen. Nachhaltig leben. Wohlfühlen inklusive



Objektnummer: 21360

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:	57,86 m ²
Nutzfläche:	64,95 m ²
Gesamtfläche:	64,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	791.100,00 €
Betriebskosten:	167,79 €
USt.:	16,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

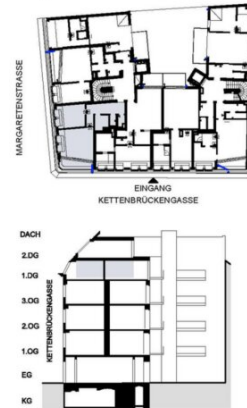
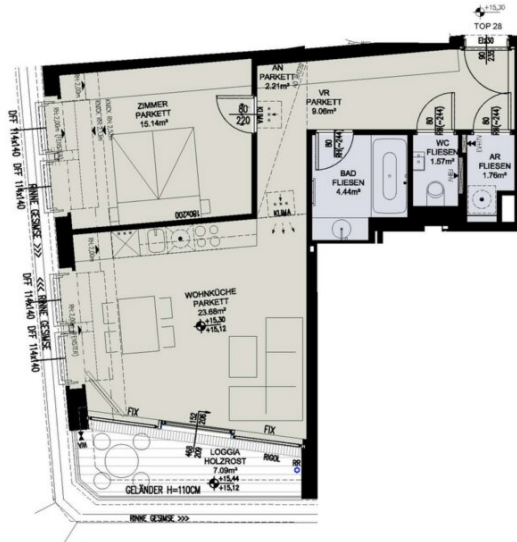


Gerhard Klein

3SI Makler GmbH







TOP 28 STIEGE 1

1. DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung

ca. 57.86m²

Loggia

ca. 7.09m²

Raumhöhe

ca. 7,09m
ca. 2,52m

EM 28 (Einlagerungsmöglichkeit)

ca. 2.72m²

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 (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planprobe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	HV	Höhe in cm
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HVR	Hauswirtschaftsraum
EV	Bademimbenzschloß	RH	Raumhöhe
BV	Bildwandschloß	SR	Schrankraum/Vorraum
FV	Fußbodenbelagsverleiher	WVR	Wasserzuleschloß
FFH	Fertigparkettbohle	RH	Regenrohr
	(x)3cm Tischschwelle bei FFH 6	LS	Lichtschloß
	Deckentafel		
	Vorrangschiene		Vorbereitung Fürglas



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 1.28

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von rund 58 m² sowie eine gemütliche Loggia mit etwa 7 m². Sämtliche Räume sind zentral begehbar und zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus:

- **Vorraum** (ca. 11 m²)
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** (ca. 2 m²)
- **WC** (ca. 2 m²)
- **Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken** (ca. 4,5 m²)
- **Schlafzimmer** (ca. 15 m²)
- **Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia** (ca. 24 m²)
- **Loggia** (ca. 7 m²)

Nachhaltigkeit

Das Gebäude vereint stilvolle Architektur mit moderner Nachhaltigkeit. Diese gelungene Verbindung aus Tradition und Innovation wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- Energiegewinnung durch **Photovoltaikanlage** und Versorgung über **Fernwärme**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein angenehmes Wohngefühl
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 839.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 791.100,00. 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 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