

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon über den Dächern



Objektnummer: 21358

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

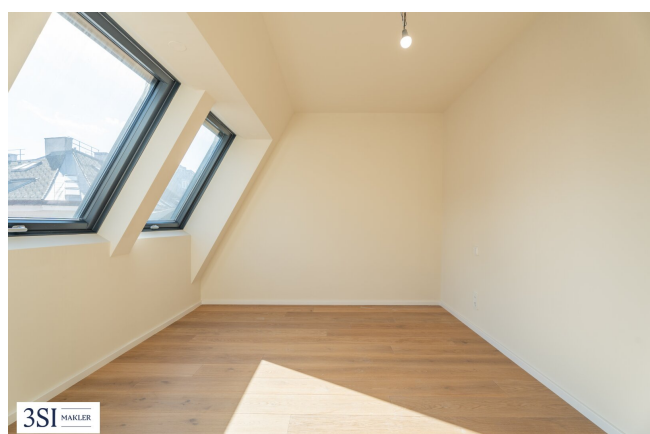
Adresse	Kettenbrückengasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,23 m ²
Nutzfläche:	62,67 m ²
Gesamtfläche:	62,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	706.000,00 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

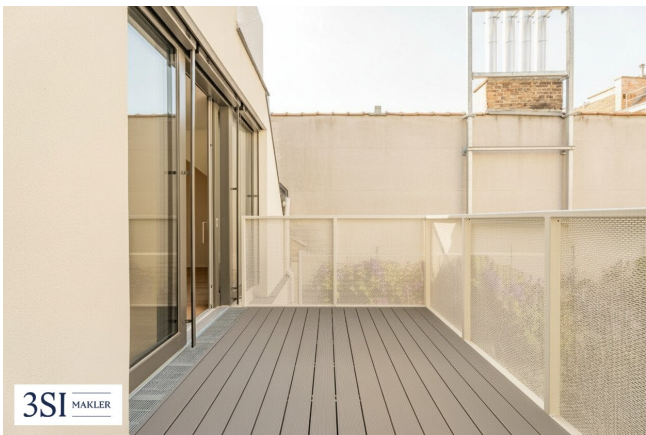
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

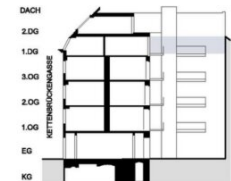
Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl







TOP 26 STIEGE 1

1. DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung

ca. 54.23m²

Balkon

ca. 8.44m²

Raumhöhe

ca. 2,52m

EM 26 (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 (Weiterer Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hx	Höhe in cm
AD	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BD	Bodenplatte	HMR	Hauptverkehrsraum
BH	Badenkleiderhaken	R	Raumhöhe
BV	Bildvorhänger	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
EV	Feuertrennungswand	WA	Wasserschlauch
FFH	Fertigparapetwände	R	Regenrohr
	(x)cm Tischhöhe bei FFH 0	LS	Lichtschicht
	Deckenhöhe	(+)	Vorbereitung Fliegels
	Vorbereitung		



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 1.26

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von rund 50 m²** sowie einen **Balkon mit ca. 8 m²**. Der **durchdachte Grundriss** und die **lichtdurchfluteten Räume** schaffen ein modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Raumaufteilung

- **Vorraum:** ca. 3 m²
- **Abstellraum:** ca. 2,5 m²
- **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Balkon: ca. 27 m²
- **Vorraum:** ca. 3 m²
- **WC:** ca. 1,5 m²
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 5 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 13 m²
- **Balkon:** ca. 8 m²

Nachhaltigkeit

Das Gebäude vereint **moderne Architektur**, **hohe Energieeffizienz** und **zukunftsweisende Nachhaltigkeit**. Die Auszeichnung mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** unterstreicht die besondere Qualität in Planung, Materialwahl und technischer Ausstattung – ein Garant für verantwortungsbewusstes und komfortables Wohnen.

Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärme** für eine umweltfreundliche Energieversorgung
- **Innovatives Raumklimakonzept** für optimalen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit
- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausführung

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

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 706.000,00. 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