

## 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	62,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	706.000,00 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

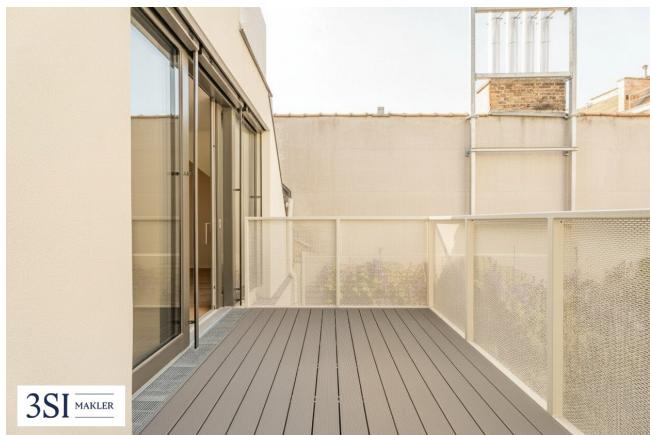


**Michelle Heindl**



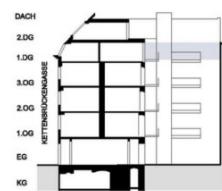


3SI MAKLER



3SI MAKLER

Wohnungspläne  
Kettenbrückengasse 1  
04/2024



**TOP 26** STIEGE 1

---

## Wohnung

ca. 54.23m<sup>2</sup>

Balkon	ca.	8,44m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca.	2,52m
EM 26 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	2,72m <sup>2</sup>

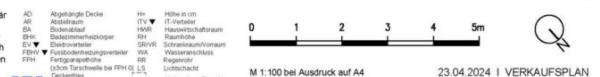
3SI MAKLER

Einschätzungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wegenbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laßt gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wegenabmessungen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. In den Plänen vorliegenden Zusätzlichen Abmessungen sind Rohbaumäße und nicht für die Bestezung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturnässen erforderlich abgestimmte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Anänderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankonzepte, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hr	Höhe in cm
AR	Altbaustruktur	ITV	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HNR	Hauswirtschaftsraum
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SRVR	Schranksraum/Vorrat
FBHV	Festbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertigputzheizkörper	RR	Registrator
	(siehe Türschwelle bei FPH 0)	L5	Lichtschacht
	Deckensitz	R-1	

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 1.26

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup>** sowie einen **Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Balkon: ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 8 m<sup>2</sup>

### 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 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