

**Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – modern, hell
und nachhaltig**



3SI MAKLER

Objektnummer: 21371

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:	48,63 m ²
Nutzfläche:	48,63 m ²
Gesamtfläche:	48,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	513.300,00 €
Betriebskosten:	123,22 €
USt.:	12,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

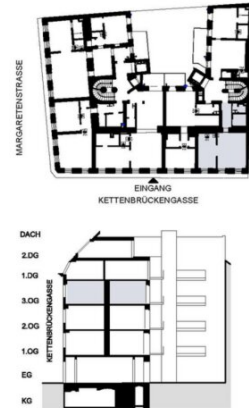
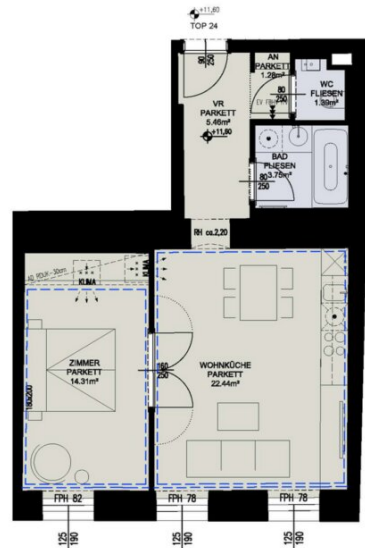


Michelle Heindl

3SI Makler GmbH







TOP 24 STIEGE 2

3. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnung ca. 48.63m²

Raumhöhe	ca.	3,10m
EM 24 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	3.37m ²

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 Einbauelementen 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.

AO	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HNR	Hauswirtschaftsraum
BK	Balken	RA	Raumhöhe
BK	Balken	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
EVH	Einbauelement	WA	Wasserschloss
FV	Fußbodenheizungselement	RR	Regenrohr
FFH	Fertigarbeitsplatte	LS	Lichtschicht
	(z.B. Tischhöhe bei FFH 0)		
	Deckentisch		Vorbereitung Porgate
	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 2.24

die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 49 m²**. Dank der gut geplanten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung überzeugt sie mit Komfort, Funktionalität und einem angenehmen Wohnambiente – ideal für Singles oder Paare.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 5,5 m²)
- **Abstellnische** (ca. 1 m²)
- **WC** (ca. 1 m²)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4 m²)
- **Wohnküche** (ca. 22,5 m²)
- **Schlafzimmer** (ca. 14 m²)

Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude verbindet **zeitlose Architektur** mit **modernster Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Kombination aus **Tradition, Innovation und Energieeffizienz** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Zeichen für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärmeversorgung** für energieeffizientes Wohnen
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein gesundes Wohnklima
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 549.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 513.300,00. 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 Vertragsserrichtung 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