

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen – lichtdurchflutete  
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 21370**

**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:	54,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	59,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	607.000,00 €
Betriebskosten:	146,81 €
Sonstige Kosten:	16,80 €

## Ihr Ansprechpartner

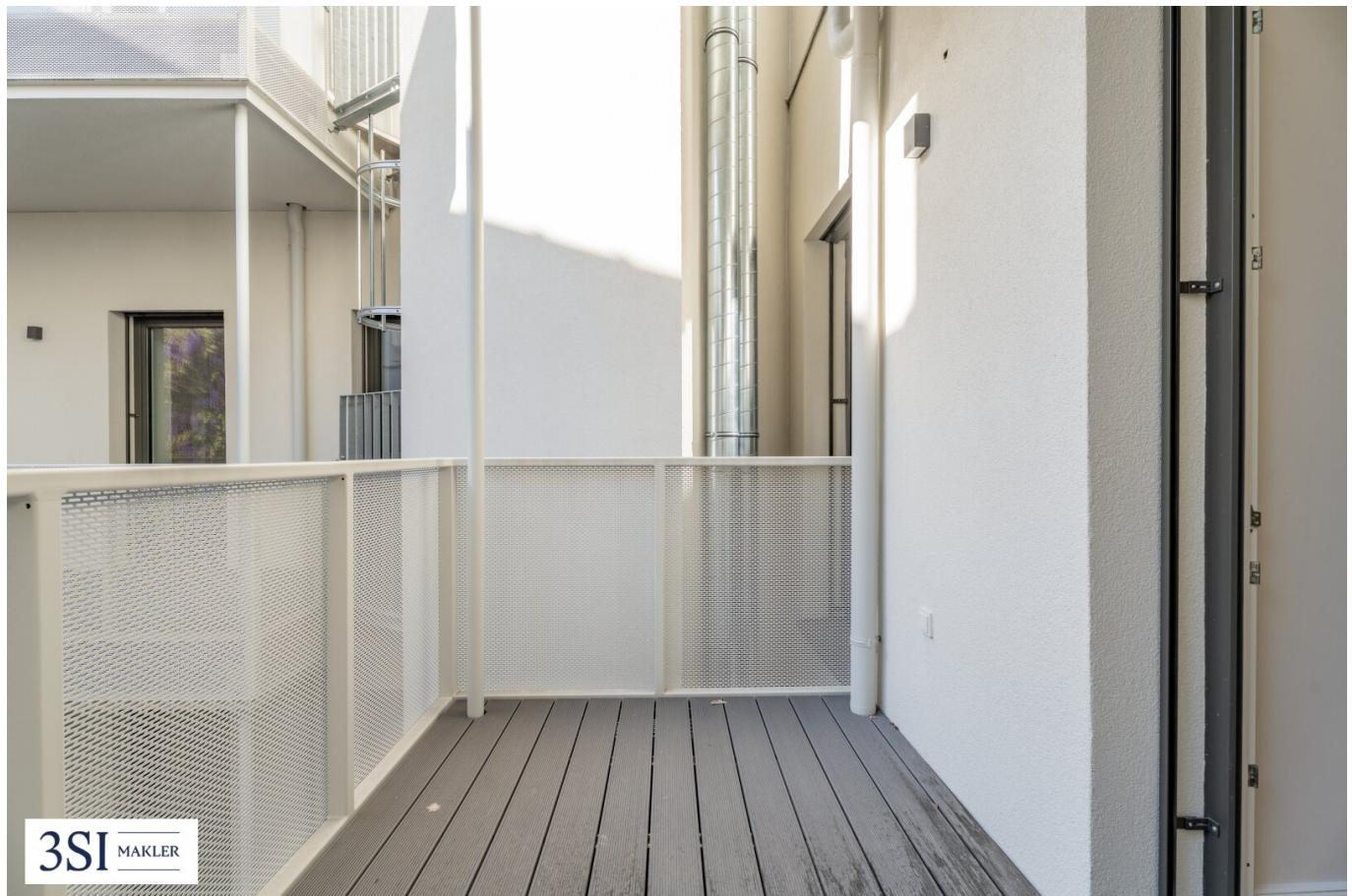


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658





Wohnungspläne  
Kettenbrückengasse 1  
04/2024



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 Wehnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig andern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raumhöhe und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar! Naturnässen erforderlich! Zusätzlich abhängige Decken und Potalen nach Erfordernis! (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planplocke, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hi	Höhe in cm
AR	Absturzraum	ITV	IT-Verteiler
BA	Bodenklauß	HMR	Hauswirtschaftsraum
BHK	Baderückmischerkopf	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SRVR	Schränkraum/Vorraum
FBHY	Feuerhydrant/Bezugsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertiggaragedecke	RR	Regeruktur
	(zum Türrahmen bei FPH 0)	L9	Lichtschacht
	Deckenstrebe		

1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

3SI MAKLER

# 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 2.23

Die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoß** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>** sowie einen **Balkon mit rund 6 m<sup>2</sup>**. Durchdachte Planung, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und zeitgemäßen Komfort.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 22,5 m<sup>2</sup>)
- **Küchenbereich** (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- **Vorraum** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer** (ca. 13,5 m<sup>2</sup>)
- **Balkon** (ca. 6 m<sup>2</sup>)

### Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude verbindet **architektonische Eleganz** mit **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese harmonische 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, angenehmes Raumklima
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort und Wohlbefinden

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 649.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 607.000,00. 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