

**Lichtdurchflutet, offen, elegant – Wohnen mit Wohlfühlfaktor**



**Objektnummer: 21356**

**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:	96,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,98 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	104,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	1.075.700,00 €
Betriebskosten:	272,65 €
USt.:	27,27 €

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

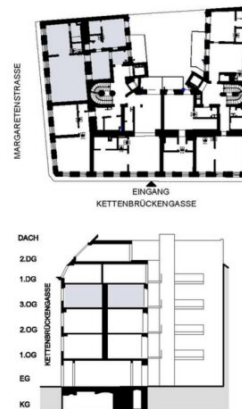
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257









**TOP 20 STIEGE 1**  
**3. OBERGESCHOSS 3 ZIMMER**

Wohnung ca. 96.35m²

Balkon ca. 8.63m²  
Raumhöhe ca. 3.10m  
EM 20 (Einlagerungsmöglichkeit) ca. 3.11m²

# 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 1.20**

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss** überzeugt mit einer **Wohnfläche von rund 96 m<sup>2</sup>** sowie einem **Balkon mit ca. 9 m<sup>2</sup>**. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl, das Offenheit, Funktionalität und Stil vereint.

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum** mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Küchenbereich:** ca. 11 m<sup>2</sup>
- **Kleiner Vorraum** mit Zugang zu WC, Abstellraum und Schlafzimmer (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **WC:** ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **1. Schlafzimmer** mit eigenem Badezimmer und Balkonzugang (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne und Doppelwaschbecken (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche** mit Zugang zum zweiten Schlafzimmer (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- **2. Schlafzimmer** mit Schrankraum und eigenem Badezimmer (ca. 15,5 m<sup>2</sup>)
- **Schrankraum:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Balkon:** ca. 9 m<sup>2</sup>

## **Nachhaltigkeit**

Das Projekt steht für die gelungene Verbindung von **zeitloser Architektur**, **modernster Gebäudetechnik** und **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese Kombination wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beweis für höchste

Standards in Qualität, Energieeffizienz und Umweltbewusstsein.

## Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

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

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.150.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 1.075.700,00. 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