

**Ideal für Singles & Paare – stilvolle Wohnung mit Komfort,  
Licht und Nachhaltigkeit**



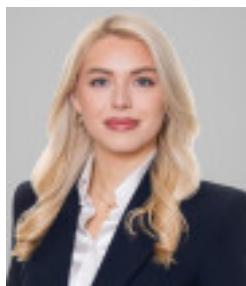
**Objektnummer: 21368**

**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:	47,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,25 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	47,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	464.300,00 €
Betriebskosten:	120,60 €
USt.:	12,06 €

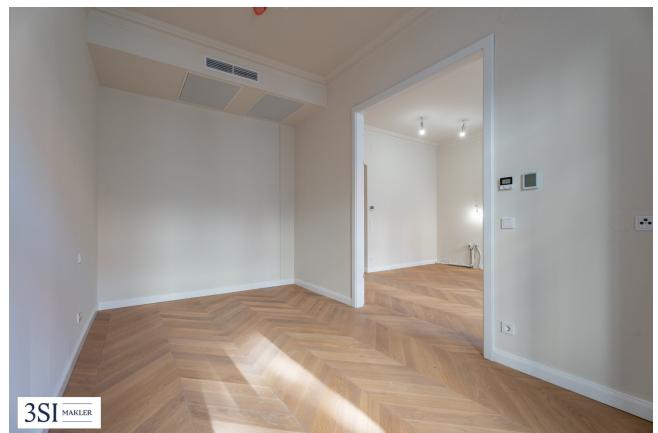
## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

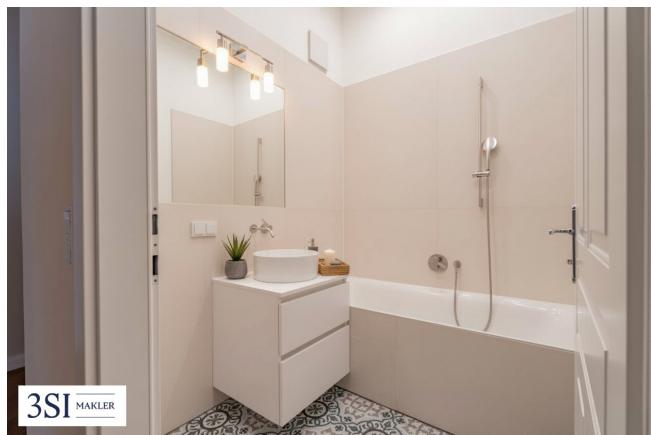
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80



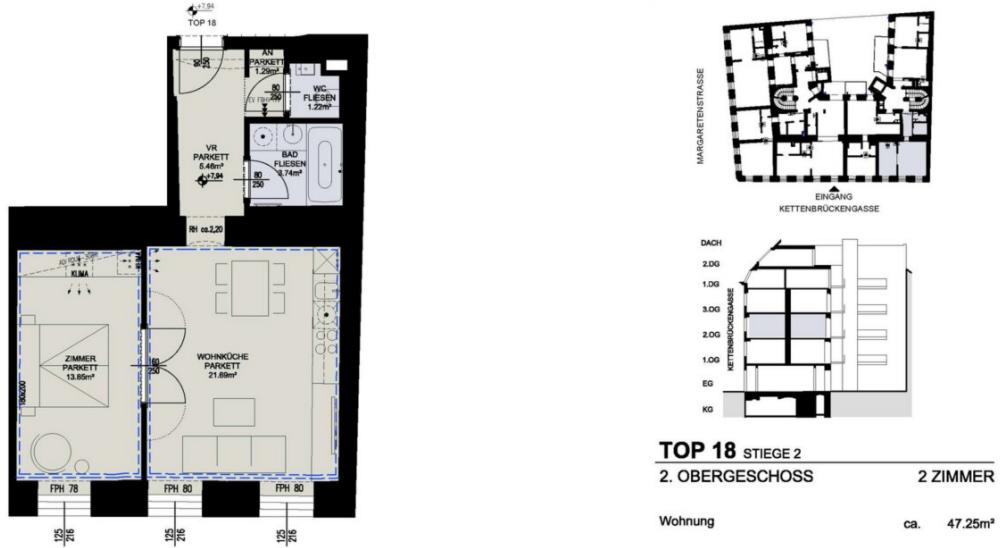


3SI MAKLER



3SI MAKLER

Wohnungspläne  
Kettenbrückengasse 1  
04/2024



**3SI** MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wendeltreppen, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laufen gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgr len können sich durch die Detaillierung geringf ig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind r umhohe und nicht für die Besteigung von Einbaumobilen verwendbar - Naturma s erforderlich! Zusätzlich abhangige Decken und Potalen nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planpunkte, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hi	Höhe in cm
AR	Abstellraum	ITV ▼	IT-Verteiler
BA	Bodenbelag	HMR	Hauswirtschaftsraum
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumbühne
EV ▼	Elektroverteiler	SRVR	Schränke Raum/Verbrauch
FBNH ▼	Fernbehandlungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertiggaragenpforte (z.Bm Türschwelle bei FPH 0)	RR	Regenrührer
	Deckentiefe	L	Lichtschacht

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 2.18

Die **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoß** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>**. Dank der optimalen Raumauflistung und der modernen Ausstattung entsteht ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
  - **Abstellnische** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
  - **WC** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
  - **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4 m<sup>2</sup>)
  - **Wohnküche** (ca. 22 m<sup>2</sup>)
  - **Schlafzimmer** (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Nachhaltigkeit & Wohnkomfort**

Das Gebäude kombiniert **moderne Architektur** mit **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Verbindung aus **Tradition und Innovation** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Symbol für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

### Nachhaltige Highlights:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärmeverversorgung** für energieeffizientes Wohnen
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein gesundes Wohnumfeld

- **Modernste Sicherheitsstandards** für höchsten Komfort

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 499.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 464.300,00. 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 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