

Ideal für Singles oder Paare - Licht, Raum und Ruhe



Objektnummer: 21355

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:	58,21 m ²
Nutzfläche:	58,21 m ²
Gesamtfläche:	58,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	567.200,00 €
Betriebskosten:	146,81 €
USt.:	14,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH



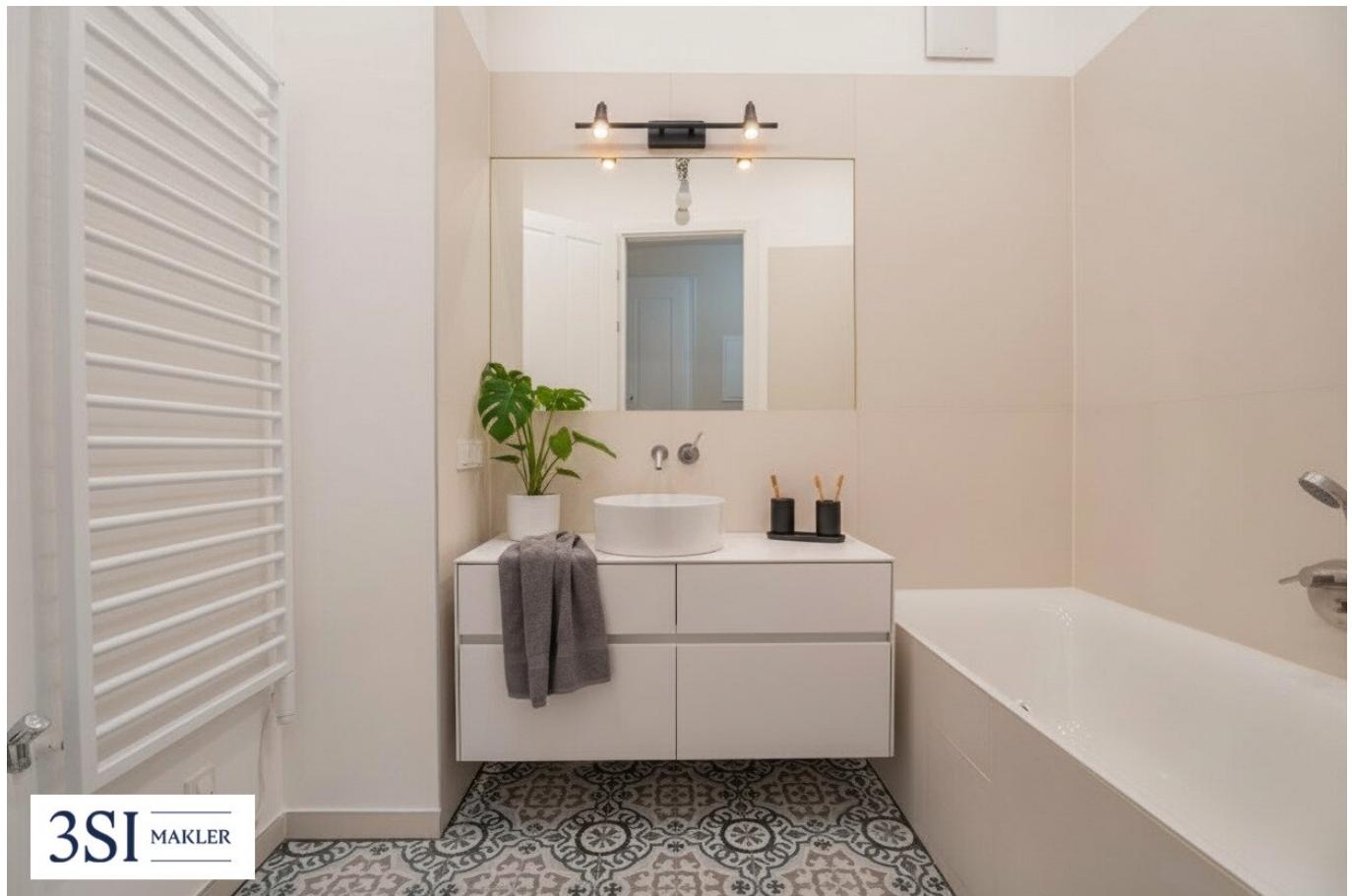
3SI MAKLER



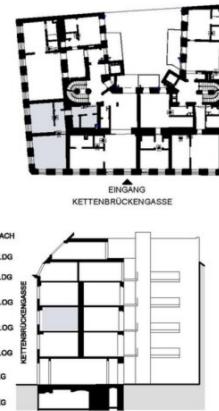
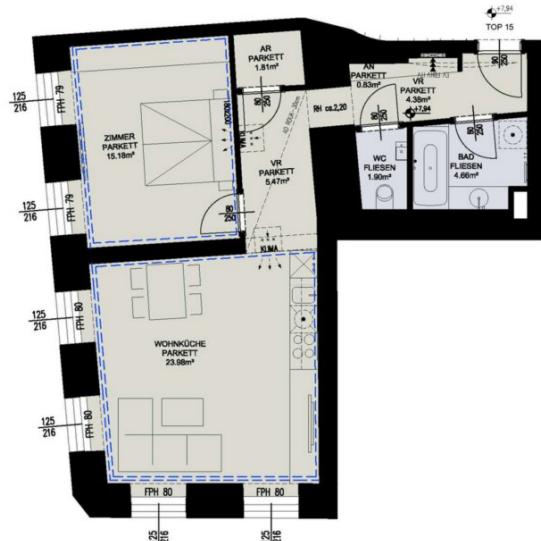
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



TOP 15 STIEGE 1

Wohnung

ca. 58.21m²

gsmöglichkeit)

ca. 3,20m
ca. 4,21m²

1000

0 1 2 3 4

ca. 3,20m
ca. 4,21m²

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandsbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laßt gütlicher Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Da Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorliegenden Abmessungen sind Rohbaumaßen und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abhängige Decken und Potorien nach Erfordernis. (Weitere Altminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtümer, bauliche Änderungen vorbehalten.

AR	Absickerraum	ITV	IT-Verleer
BA	Bodenablauf	HMR	Hauswirtschaftsraum
BH	Badezimmerschrank	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SRIVR	Schrankraum/Vorrat
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fertiggaragebühne (33cm Tischhöhe bei FPH 0)	LS	Regenrohr
	Deckenkennzeichen		Uferschacht

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

2

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 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 1.15

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** und überzeugt durch eine **Wohnfläche von rund 58 m²** sowie eine **durchdachte, zentral begehbarer Raumaufteilung**. Die hellen Räume und die harmonische Gestaltung schaffen ein modernes Wohngefühl mit hohem Komfort.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** ca. 10 m²
- **WC:** ca. 2 m²
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 5 m²
- **Abstellraum:** ca. 2 m²
- **Wohnküche:** ca. 24 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 15 m²

Nachhaltigkeit

Dieses Wohnprojekt steht für die gelungene Verbindung von **architektonischer Qualität** und **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit**. Das Zusammenspiel von **Tradition und moderner Technologie** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein klares Zeichen für höchste Standards in Energieeffizienz, Wohnkomfort und Umweltbewusstsein.

Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärme** für ressourcenschonende Energieversorgung
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit
- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausstattung

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 610.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 567.200,00. 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