

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

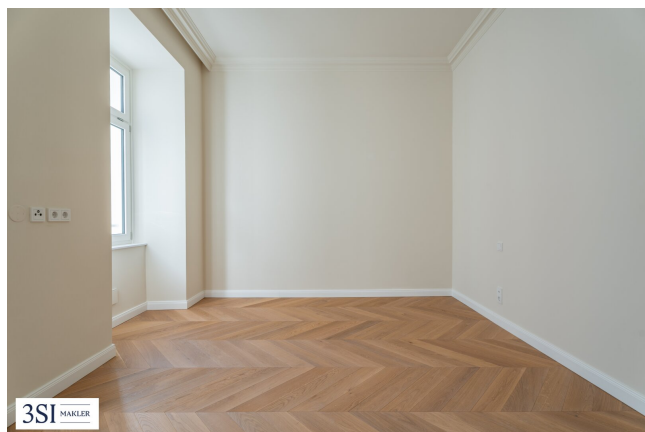
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

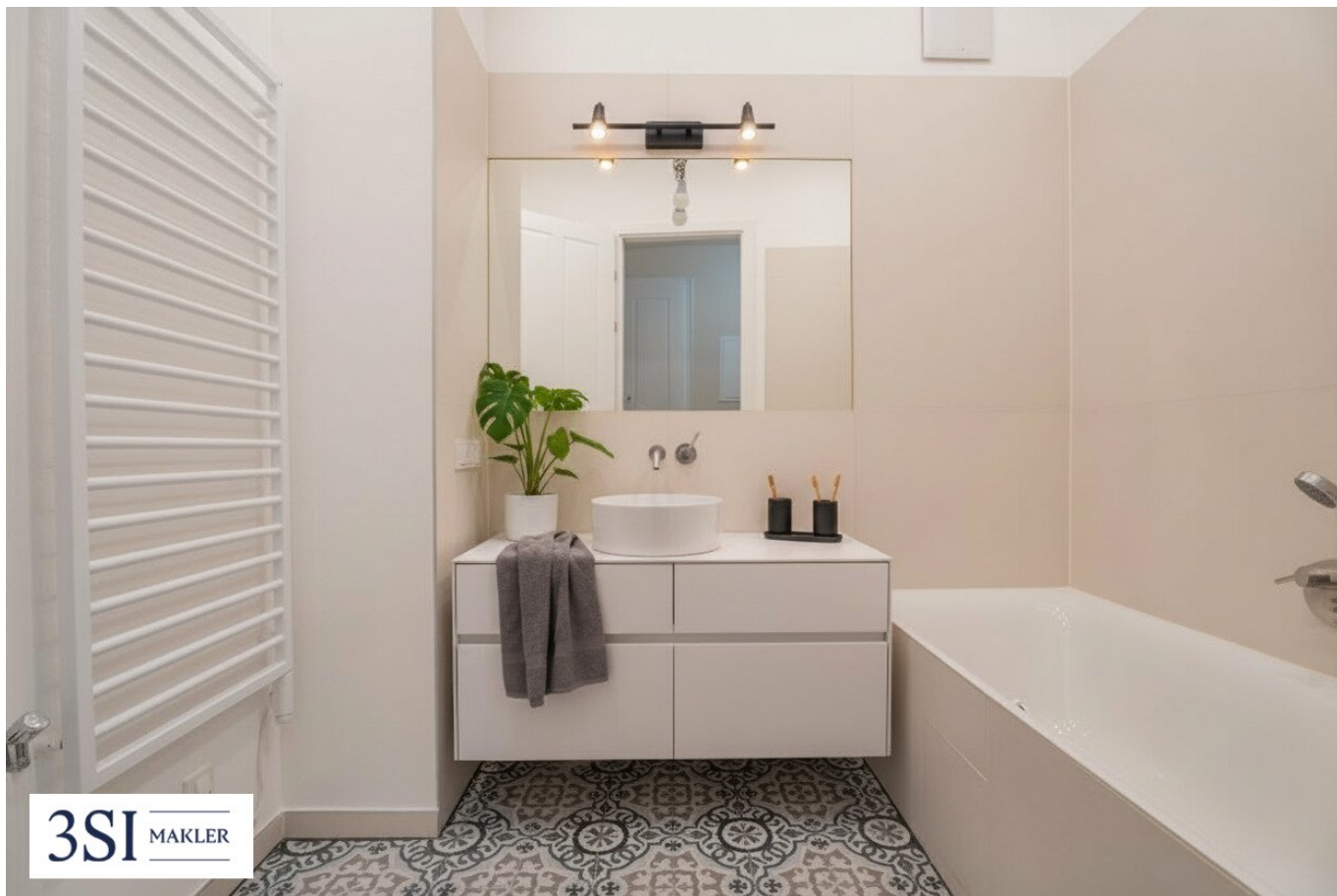
## Ihr Ansprechpartner



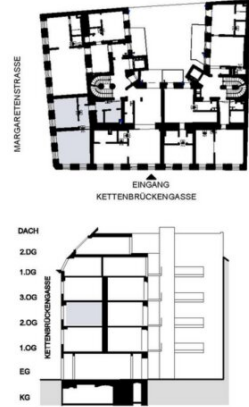
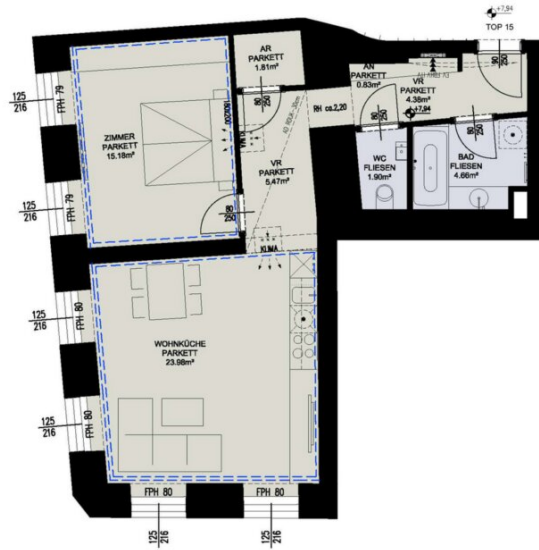
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH





3SI MAKLER



## TOP 15 STIEGE 1

## 2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung

ca. 58.21m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 3,20m

EM 15 (Einlagerungsmöglichkeit)

ca. 3,20m

ca. 4.21m<sup>2</sup>

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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Porenen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgangslänge Decke	Hk	Höhe in cm
AS	Außenaufbau	IT	IT-Ventiler
BK	Bodenablauf	HWR	Hauswirtschaftsraum
BH	Bademischerheizkörper	RH	Raumhöhe
EV	Elektrioventiler	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
FBHV	Festbodenheizungventiler	WA	Wasserraum
FPH	Fertigparapethöhle	R	Regenrohr
	(s.3cm Tirschhöhe bei FPH 0)	LS	Lichtschicht
	Deckenhöhe	[ + ]	Vorbereitung Pergola
	Vorbereitung Schiene	[ - ]	

Hr	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauptwirtschaftsraum
RH	Raumhöhe
SRVR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschacht
[ + ]	Vorbereitung Pergola



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 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 m<sup>2</sup>** sowie eine **durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung**. Die hellen Räume und die harmonische Gestaltung schaffen ein modernes Wohngefühl mit hohem Komfort.

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum:** ca. 10 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** ca. 24 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 15 m<sup>2</sup>

## **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 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