Ihr Rückzugsort im Grünen – modern, effizient, ausgezeichnet.



Objektnummer: 21365

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kettenbrückengasse 1

Wohnung Österreich 1050 Wien

2024

Erstbezug Altbau 47,00 m²

2 2 2

C 91,60 kWh / m² * a

C 1,40

429.600,00 €

136,33 € 13,63 €

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

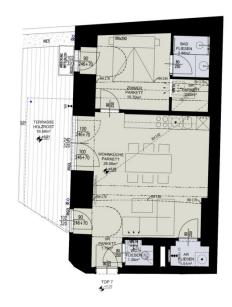
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7







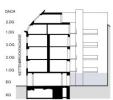




KETTENBRÜCKENGASSE 1

A-1050 Wien





TOP 7STIEGE 2APPARTEMENTERDGESCHOSS2 ZIMMER

Wohnung ca. 47.00m²

 Terrasse
 ca. 16.88m²

 Garten
 ca. 3,76-3,84m

 EM 7 (Einlagerungsmöglichkeit)
 ca. 2,83m²

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nich Gewählige des Verlage aus des Verlages und des Verlages und des Verlages und eine Ausstätungsbeschen Sonder und Ausstätungsbeschen Sonder und Ausstätungsbeschen Sonder und Gestellt und der Verlages der

ir AD Abgehängte Decke HAR Abstefraum ITV
BA Bodenständer HW
BH Bedestimmenheizkörper RH
EVV Eksteroventaler SPH
EVF Frigopospetibler
FFH Frigopospetibler
Deckerhites

Höhe in cm
T-Verteiler
Hauswirtschaftsraum
Raumköhe
Schranksraum/orraum
Wasseranschluss
Regenror
Lichtschacht

0 1 2 3 4

Idx-B 17.09.2
M 1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2



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, 12AStraßenbahn: Linie 1

• U-Bahn: U4 - Station Kettenbrückengasse

Top 2.7

Die **2-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 47 m²** sowie eine **großzügige Terrasse mit rund 17 m²**. Durch die durchdachte Raumaufteilung und den direkten Zugang ins Freie entsteht ein harmonisches Wohngefühl mit hohem Komfort.

Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 2 m²)
- **WC** (ca. 1,5 m²)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 2,15 m²)
- Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 27 m²)
- Zimmer mit Terrassenzugang (ca. 11 m²)
- Schrankraum (ca. 2 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken (ca. 3 m²)
- Terrasse (ca. 17 m²)

Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude steht für die gelungene Verbindung von **ästhetischer Architektur** und **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit**. Diese Kombination aus **Tradition und Innovation** 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 angenehmes Wohnklima
- Modernste Sicherheitsstandards für maximalen Komfort

Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt EUR 469.000,00

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt EUR 429.600,00. 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