

**Ihr Rückzugsort im Grünen – modern, effizient,  
ausgezeichnet.**



**Objektnummer: 21365**

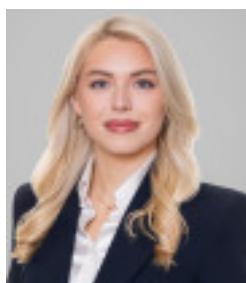
**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Kettenbrückengasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	429.600,00 €
Betriebskosten:	136,33 €
USt.:	13,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



3SI MAKLER



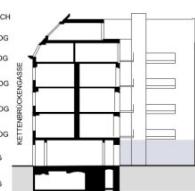
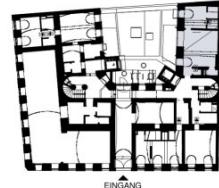
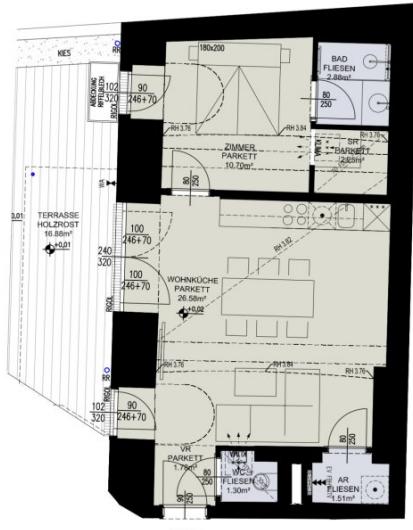
3SI MAKLER



3SI MAKLER



**KETTENBRÜCKENGASSE 1**  
A-1050 Wien



**TOP 7 STIEGE 2 APPARTEMENT  
ERDGESCHOSS 2 ZIMMER**

Wohnung ca. 47.00m<sup>2</sup>

Terrasse	ca. 16.88m <sup>2</sup>
Garten	ca. 3.76-3.84m
Raumhöhe	ca. 2.83m <sup>2</sup>
EM 7 (Einlagerungsmöglichkeit)	

M 1:100 bei Ausdruck auf A4  
Idx-B 17.09.2024 | VERKAUFSPLAN

**3SI** MAKLER

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 Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geografisch ändern. Die von den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen 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	Abgehängte Decke
AR	Ablaufarmatur
BA	Bodenbelag
BEV	Betriebs- und Betriebsvorbereiter
EV	Elektroventilator
EVG	Elektroventilator mit Gebläsegruppe
FPH	Fertigpackspülholz
H+	Höhe in m
H-V	H-Vorleger
HWR	Hauswirtschaftsraum
HS	Hauswirtschaftsschrank
SHV	Schranksystem-Vorraum
SHV-S	Schranksystem-Schubladeschrank
RR	Regalröhre
LS	Lichtschacht
VR	Vorbereitung Pergola
VS	Vorhangschiene

0 1 2 3 4 5m



# 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 2.7

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

### Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** (ca. 2,15 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse** (ca. 27 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer mit Terrassenzugang** (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- **Schrankschrank** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Dusche und Handwaschbecken (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Terrasse** (ca. 17 m<sup>2</sup>)

### 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