

**2-Zimmer-Komfort mit großzügiger Terrasse**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21352**

**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:	57,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	71,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	511.400,00 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

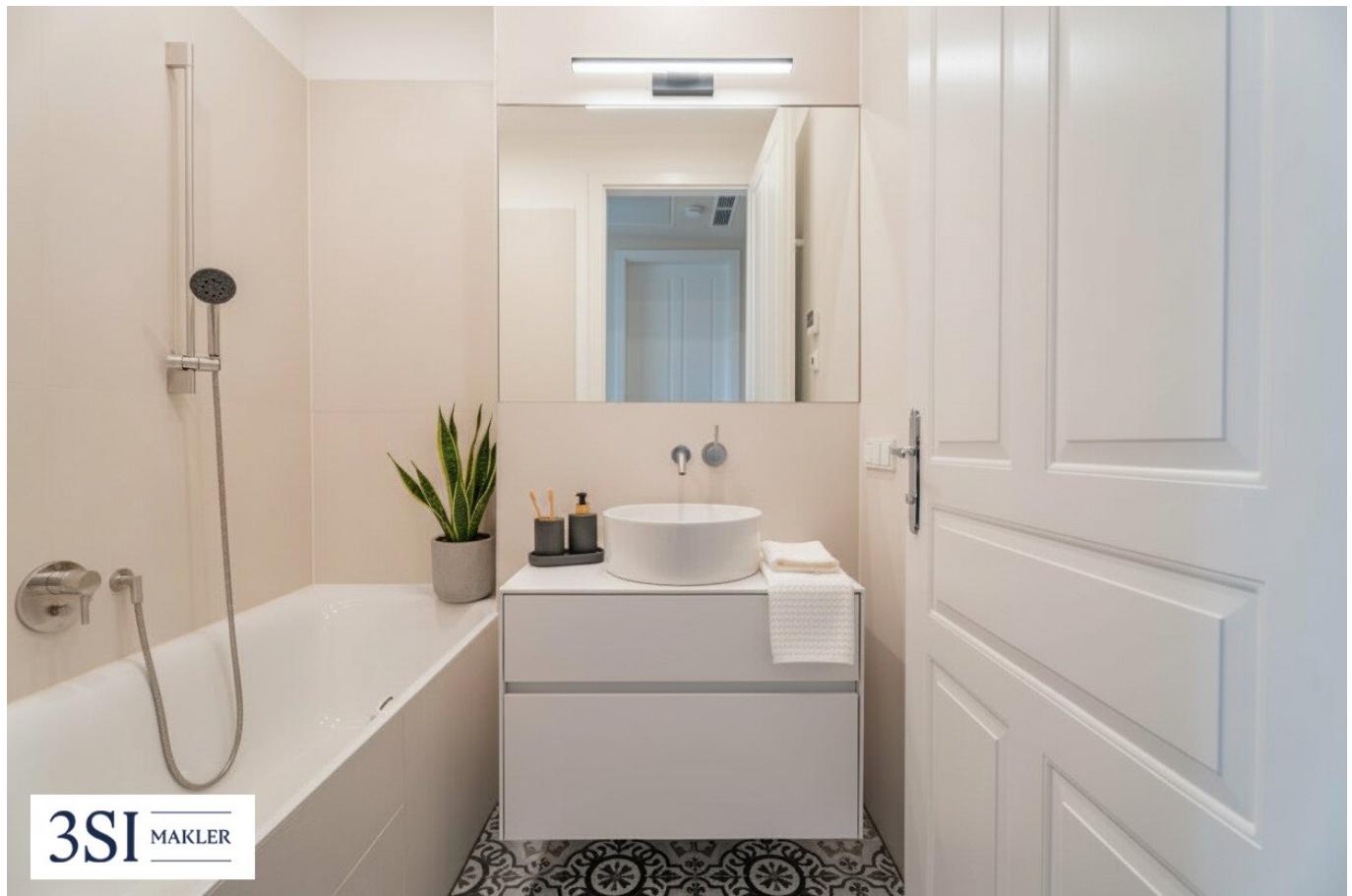
## Ihr Ansprechpartner



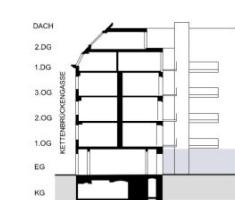
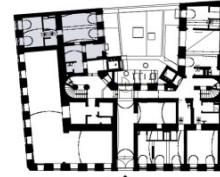
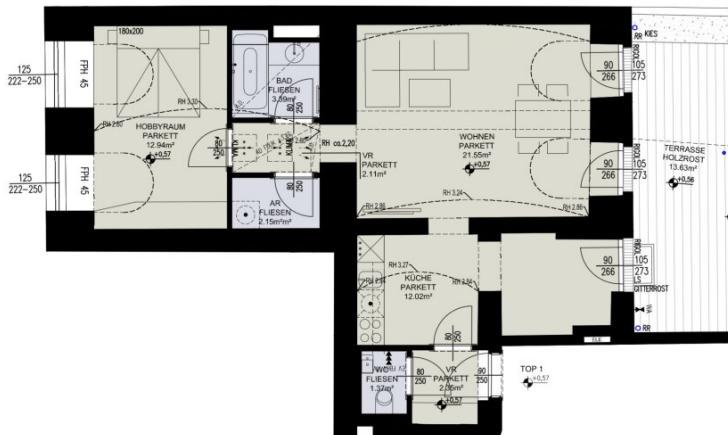
**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH





**KETTENBRÜCKENGASSE 1**  
A-1050 Wien



**TOP 1 STIEGE 1 APPARTEMENT**  
**ERDGESCHOSS**

Wohnung ca. 57.88m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 13.63m<sup>2</sup>  
Garten  
Raumhöhe ca. 2,80-3,30m  
EM 1 (Einlagerungsmöglichkeit) ca. 6.37m<sup>2</sup>

Abgehängte Decke H=... Höhe in m  
Abzieharm IT=Vertiefung  
BA Bodenstufe  
BAW Badewanneneinleger  
EV Einfamilienhaus  
EVW Elektroventilator  
EVWV Elektroventilator geweckter  
Fertiggaragedecke Fertiggaragedecke  
FH Fertiggaragedecke  
FHW Fertiggaragedecke  
Hauswirtschaftsräume HWR  
HWR Schrankraum-Vorräume  
HWRV Schrankraum-Vorräume  
HWRVH Schrankraum-Vorräume  
Regenrinn Rinn  
Lichtschacht LS  
Vorbereitung Pergola  
Vorhangschiene

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-B 17.09.2024

23.04.2024 | 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 Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die von den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße 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.

# 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 1.1

Dieses charmante 2-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rund **58 m<sup>2</sup>** sowie eine großzügige **Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>**. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein harmonisches Wohngefühl und gliedert sich wie folgt:

- **Vorraum:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Küche mit Essbereich** und direktem Zugang zur Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer** mit direktem Terrassenzugang: ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Badewanne und Handwaschbecken: ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss: ca. 2,15 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 14 m<sup>2</sup>

## Nachhaltigkeit

Die Architektur vereint **historische Eleganz** mit **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit**. Dieses außergewöhnliche Zusammenspiel aus **Tradition und Innovation** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für **höchste Qualitätsansprüche, Verantwortungsbewusstsein und zeitgemäßes Bauen**.

### Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- Nutzung von **Photovoltaik** und **Fernwärme**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein optimales Wohnklima

- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausführung

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 559.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 511.400,00. 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