Wohnen über den Dächern – großzügig, stilvoll und nachhaltig



Objektnummer: 21363

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kettenbrückengasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	151,57 m²
Nutzfläche:	217,70 m²
Gesamtfläche:	217,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Betriebskosten:	495,49 €
USt.:	49,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

















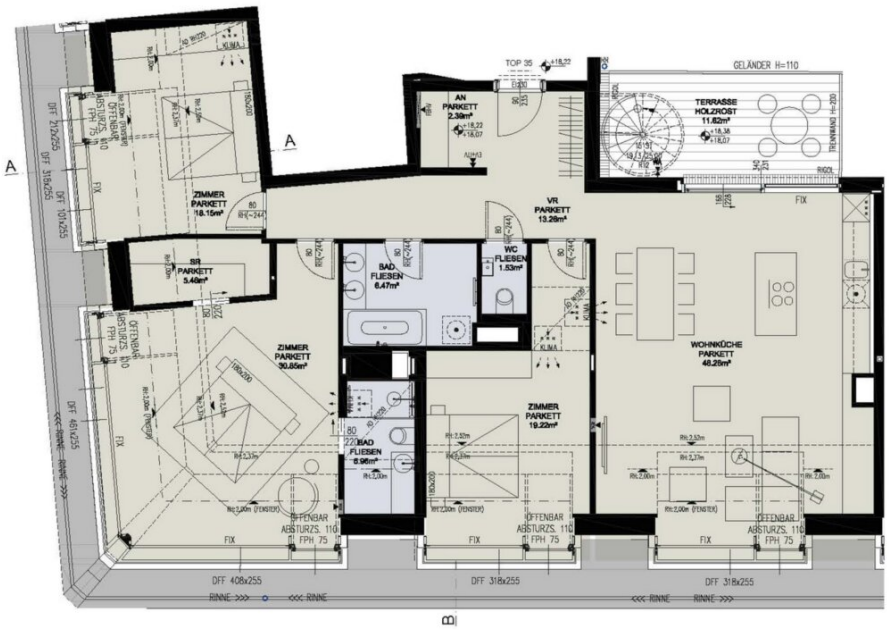




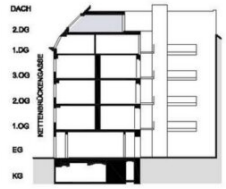




Wohnungspläne
Kettenbrückengasse 1
04/2024







TOP 35 STIEGE 1

2. DACHGESCHOSS — **4 ZIMMER**

Wohnung	**ca.**	**151.57m²**
Dachterrasse	**ca.**	**54.51m²**
Terrasse	**ca.**	**11.62m²**
Raumhöhe	**ca.**	**2,52m**
EM 35 (Einlagerungsmöglichkeit)	**ca.**	**14.04m²**

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

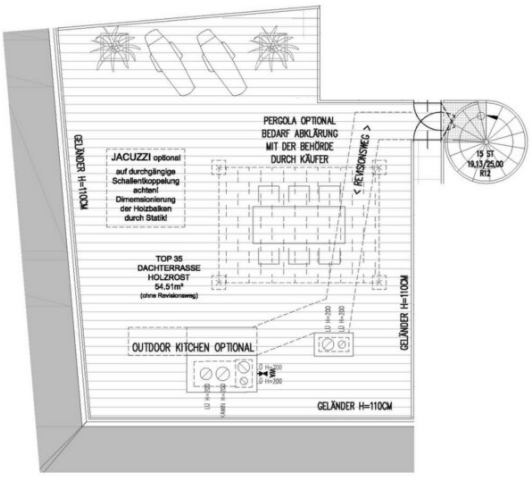
AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
BHK Badezimmerheizkörper
EV Elektroverteiler
FBHV Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigoberkante (±0cm Türschwelle bei FPH 0)
Deckentiefe
Vorhangschiene
H= Höhe in cm
ITV IT-Verteiler
HWR Hausverteilschaltraum
RH Raumhöhe
SR/VR Schrankraum/Vorraum
WA Wasseranschluss
RR Regenrohr
LS Lichtschacht
Vorbereitung/Pergola

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 I VERKAUFSPLAN

Wohnungspläne
Kettenbrückengasse 1
04/2024







TOP 35 STIEGE 1

2. DACHGESCHOSS — **4 ZIMMER**

Wohnung	ca.	151.57m²
Dachterrasse	ca.	54.51m²
Terrasse	ca.	11.62m²
Raumhöhe	ca.	2,52m
EM 35 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	14.04m²

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 in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien 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	Hö	Höhe in cm
AR	Abstellraum	ITV ▼	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HWR	Hauswirtschaftsraum
BHH	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
EV ▼	Elektroverteiler	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
FBHV ▼	Fussbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
FPH	Fettgarapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)	RR	Regenrohr
		LS	Lichtschacht
	Deckentries		
	Vorhangschiene		Vorbereitung Pergola

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 I 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*

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 1.35

Die **exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** beeindruckt mit einer **Wohnfläche von ca. 152 m²**, einer **Terrasse von ca. 12 m²** sowie einer **privaten Dachterrasse mit rund 55 m²**. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente auf zwei Ebenen.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 13 m²)
- **Abstellnische** (ca. 2,5 m²)
- **WC** (ca. 2 m²)

- **Badezimmer** mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 6,5 m²)
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 48 m²)
- **1. Schlafzimmer** (ca. 19 m²)
- **2. Schlafzimmer** (ca. 18 m²)
- **3. Schlafzimmer** mit Schrankraum und eigenem Badezimmer (ca. 31 m²)
- **Schrankraum** (ca. 5,5 m²)
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC (ca. 5 m²)
- **Terrasse** (ca. 12 m²)
- **Private Dachterrasse** (ca. 55 m²) – über eine elegante Wendeltreppe erreichbar

Nachhaltigkeit & Komfort

Das Gebäude vereint **architektonische Eleganz** mit **modernster Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Verbindung von **Tradition und Innovation** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- Energieeffiziente **Photovoltaikanlage** und **Fernwärmeversorgung**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein ganzjährig angenehmes Wohngefühl

- **Modernste Sicherheitsstandards** für ein Maximum an Komfort und Schutz

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 2.190.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 2.055.900,00. 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