

## **Wohnen über den Dächern – großzügig, stilvoll und nachhaltig**



**3SI** MAKLER

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	217,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	217,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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



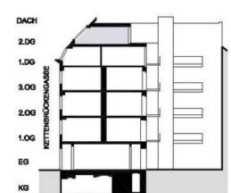
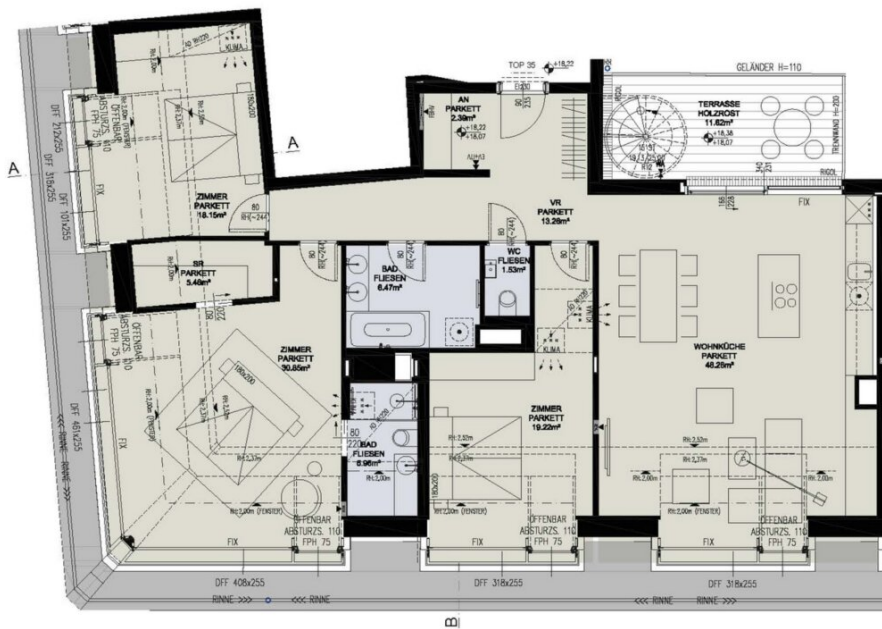
**Michelle Heindl**











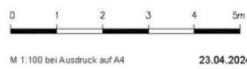
**TOP 35 STIEGE 1**  
**2. DACHGESCHOSS** **4 ZIMMER**

Wohnung	ca. 151.57m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 54.51m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 11.82m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2.52m
EM 35 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca. 14.04m <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 Richtmaße 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	Hr	Höhe in cm
AR	Abstellraum	HV	Höhenverhältnis
BA	Balkenauf	HVH	Höhenverhältnis
BS	Balkenunterstützung	RA	Raumhöhe
EV	Elektroverkleidung	SRV	Schwerstromverleumdung
FBNV	Fachbereichsanforderungen	SR	Schwerstromverleumdung
FPH	Festplattenhöhe	SRV	Schwerstromverleumdung
OT	Offener Treppenhof bei FPH	SR	Schwerstromverleumdung
OK	Ordnung	SR	Schwerstromverleumdung
VH	Vorbereitung	SR	Schwerstromverleumdung





# 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*

### **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 m<sup>2</sup>**, einer **Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>** sowie einer **privaten Dachterrasse mit rund 55 m<sup>2</sup>**. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente auf zwei Ebenen.

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum** (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- **Abstellnische** (ca. 2,5 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 2 m<sup>2</sup>)

- **Badezimmer** mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 6,5 m<sup>2</sup>)
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 48 m<sup>2</sup>)
- **1. Schlafzimmer** (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- **2. Schlafzimmer** (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- **3. Schlafzimmer** mit Schrankraum und eigenem Badezimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- **Schrankraum** (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Terrasse** (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- **Private Dachterrasse** (ca. 55 m<sup>2</sup>) – 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 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