

**Modern wohnen. Nachhaltig leben. Jeden Tag genießen.**



**Objektnummer: 21362**  
**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:	67,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	114,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	222,84 €
USt.:	22,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





# 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 1.34**

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und eine private Dachterrasse mit ca. 36 m<sup>2</sup>.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Abstellnische (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)

2. Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>)

2. Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>)

- Badezimmer mit Badewanne, WC, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Eine Wendeltreppe auf der Terrasse führt hoch zur Dachterrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>)

## **Nachhaltigkeit**

Das Gebäude vereint historische Eleganz mit moderner, zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Diese Verbindung von Tradition und Innovation wurde mit dem DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Ansprüche an Qualität und Umweltbewusstsein.

## **Nachhaltigkeit im Detail:**

- Photovoltaikanlage und Fernwärme
- Innovatives Raumklimakonzept
- Höchste Standards der Sicherheit

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 995.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 930.800,00. 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 Rechtsanwältin 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