

## **Ein Zuhause zum Wohlfühlen – lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Loggia**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21361**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

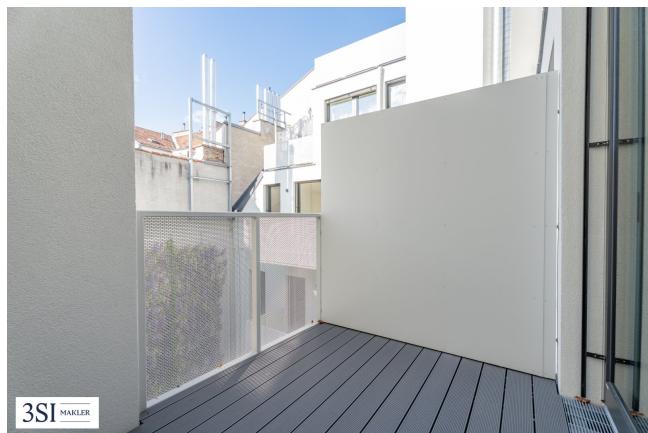
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kettenbrückengasse 1             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 69,73 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 75,15 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 75,15 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 875.600,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 196,62 €                         |
| USt.:                         | 19,66 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

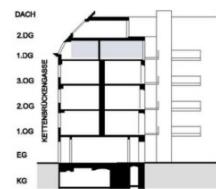
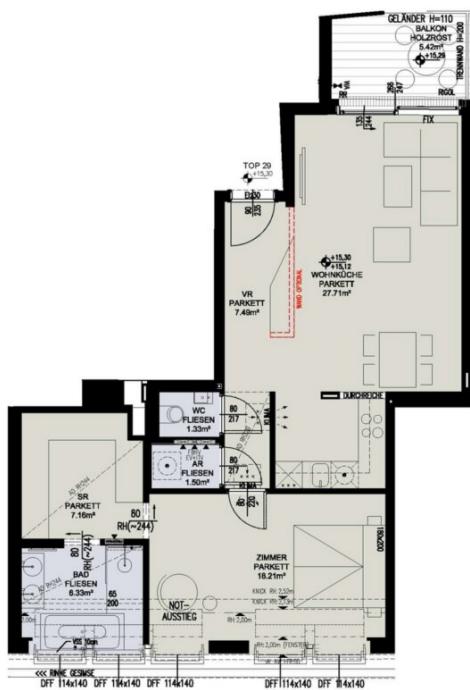
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**







**TOP 29 STIEGE 1**  
**1. DACHGESCHOSS** **2 ZIMMER**

Wohnung ca. 69.73m<sup>2</sup>

Balkon ca. 5.42m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2.52m  
EM 29 (Einlagerungsmöglichkeit) ca. 5.06m<sup>2</sup>

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

Abgehängte Decke  
Abstellraum  
Bodenbelag  
Bodenbelagsteppich  
Deckenunterseite  
Deckenunterseite mit Spanngurt  
Fertigverkleidung  
Deckenunterseite bei FPN 16  
Deckenunterseite  
Vorhangsschiene

Höhe in cm  
IT-Vorlese  
Hausrat  
Hauswirtschaftsraum  
Hauswirtschaftsraum  
Schrankraum/Vorräum  
Schrankraum/Vorräum  
Regalraum  
Lüftungsschacht  
Vorbereitung Pergola

AR  
BR  
BRK  
EV  
EVK  
FV  
FVH  
L  
LJ  
LJL  
LJLJ

0 1 2 3 4 5m



M 1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2024 | 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 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 1.29**

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> sowie einen Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Schrankraum mit Zugang zum Badezimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Handwaschbecken (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)

## Nachhaltigkeit

Das Gebäude steht für die gelungene Verbindung von klassischer Architektur und moderner, umweltbewusster Bauweise. Die hohe Qualität der Ausführung und das durchdachte Energiekonzept wurden mit dem DGNB GOLD-Nachhaltigkeits-Vorzertifikat ausgezeichnet – ein Zeichen für verantwortungsvolles Bauen und langfristige Wertbeständigkeit.

## Nachhaltigkeit im Detail:

- Photovoltaikanlage und Fernwärmeverversorgung
- Innovatives Raumklimakonzept für hohen Wohnkomfort
- Erhöhte Sicherheits- und Qualitätsstandards

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 929.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 875.600,00. 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