

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon über den Dächern



**Objektnummer: 21358**  
**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:	54,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	62,67 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:	749.000,00 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

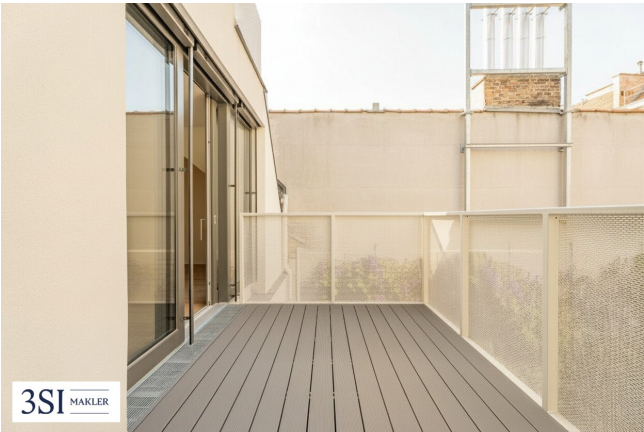
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**







# 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 1.26

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup>** sowie einen **Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>**. Der **durchdachte Grundriss** und die **lichtdurchfluteten Räume** schaffen ein modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

### Raumaufteilung

- **Vorraum:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>

- **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Balkon: ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Vorraum**: ca. 3 m<sup>2</sup>
- **WC**: ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer**: ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Balkon**: ca. 8 m<sup>2</sup>

## Nachhaltigkeit

Das Gebäude vereint **moderne Architektur**, **hohe Energieeffizienz** und **zukunftsweisende Nachhaltigkeit**. Die Auszeichnung mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** unterstreicht die besondere Qualität in Planung, Materialwahl und technischer Ausstattung – ein Garant für verantwortungsbewusstes und komfortables Wohnen.

## Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärme** für eine umweltfreundliche Energieversorgung
- **Innovatives Raumklimakonzept** für optimalen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit
- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausführung

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 749.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 703.300,00. 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