

## **Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – modern, hell und nachhaltig**



**Objektnummer: 21371**

**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:	48,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	48,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	513.300,00 €
Betriebskosten:	123,22 €
USt.:	12,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH



3SI MAKLER



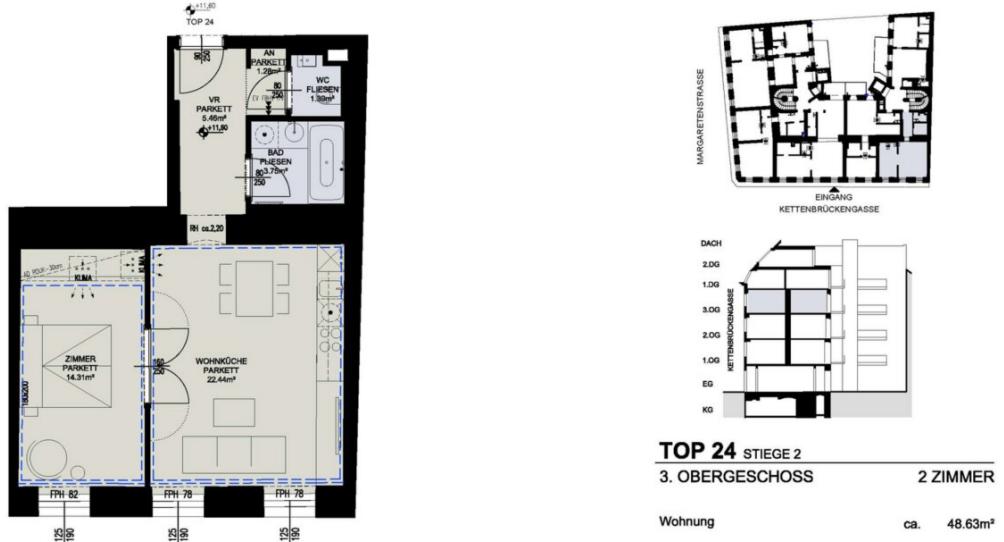
3SI MAKLER



3SI MAKLER



**3SI** MAKLER



**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 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  
Bodenbelagsübergänge  
Deckenunterseite  
Dach- und Dachgaube  
Dachgaubekreuzer  
Dachgaubekreuzer  
Fertiggaragedeckel  
Fertiggaragedecke  
Deckenabnahmehöhe bei FPH 15, L5  
Deckenbelag  
Vorhangsschiene

Höhe in cm  
IT-Vorpal  
Haushaltsraum  
HWR  
Schrankraum/Vorräum  
Schränke  
Regal  
Regalrahmen  
Rohr  
Unterhaken  
Vorbereitung Pergola

EV  
FPH  
FTH  
FTH

L  
J

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 2.24**

die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>**. Dank der gut geplanten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung überzeugt sie mit Komfort, Funktionalität und einem angenehmen Wohnambiente – ideal für Singles oder Paare.

## **Raumaufteilung:**

- **Vorraum** (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- **Abstellnische** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche** (ca. 22,5 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer** (ca. 14 m<sup>2</sup>)

## **Nachhaltigkeit & Wohnkomfort**

Das Gebäude verbindet **zeitlose Architektur mit modernster Nachhaltigkeit**. Diese gelungene Kombination aus **Tradition, Innovation und Energieeffizienz** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Zeichen für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

### **Nachhaltige Highlights:**

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärmeverversorgung** für energieeffizientes Wohnen
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein gesundes Wohnklima
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 549.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 513.300,00. 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 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