

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 21370
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:	54,28 m ²
Nutzfläche:	59,88 m ²
Gesamtfläche:	59,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	554.400,00 €
Betriebskosten:	146,81 €
Sonstige Kosten:	16,80 €
Provisionsangabe:	

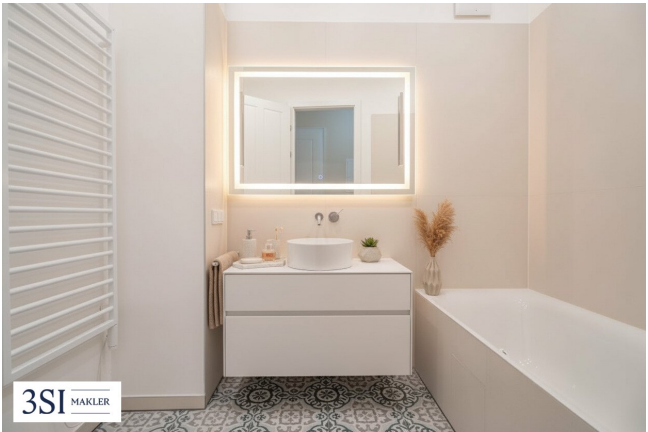
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

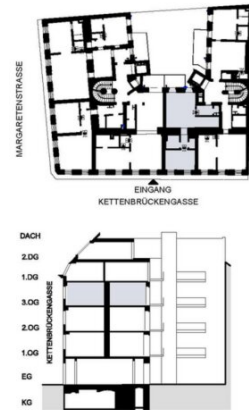
Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer







TOP 23 STIEGE 2

3. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnung	ca.	54.28m ²
---------	-----	---------------------

Balkon	ca.	5.60m²
Raumhöhe	ca.	3,10m
EM 23 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	3.09m²

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

AO	Abgehängte Decke	Hx	Höhe in cm
AB	Abstellraum	ITV ▼	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HVR	Hauswirtschaftsraum
BH:	Bademembranzheizkörper	RH	Raumhöhe
EV	Einbaueventuelle	SWR	Schwarzaufbau/raum
FV	Festbaueventuelle	WVR	Wasserschüssel
FBH	Fertigarbeitsplatte	Rgr	Regenrohr
	(s.1cm Tuschelle bei FPH 6)	LS	Lichtsicht
—	Deckentafel		Vorbereitung Pargale
—	Vorhangschiene		

Hi	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HNR	Hauswirtschaftsraum
RH	Raumhöhe
SR/NR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschiene
[+]	Vorbereitung Pergola



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 m²**
- **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 2.23

Die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 54 m²** sowie einen **Balkon mit rund 6 m²**. Durchdachte Planung, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und zeitgemäßen Komfort.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 4 m²)
- **Abstellraum** (ca. 1 m²)
- **Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 22,5 m²)
- **Küchenbereich** (ca. 6 m²)
- **Vorraum** (ca. 2 m²)
- **WC** (ca. 1,5 m²)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4 m²)

- **Schlafzimmer** (ca. 13,5 m²)
- **Balkon** (ca. 6 m²)

Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude verbindet **architektonische Eleganz** mit **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese harmonische 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 **Fernwärmeversorgung** für energieeffizientes Wohnen
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein gesundes, angenehmes Raumklima
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximalen Komfort und Wohlbefinden

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 599.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 554.400,00. 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