

**Raum für Stil & Nachhaltigkeit – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 21357**  
**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:	78,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,77 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	84,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	859.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

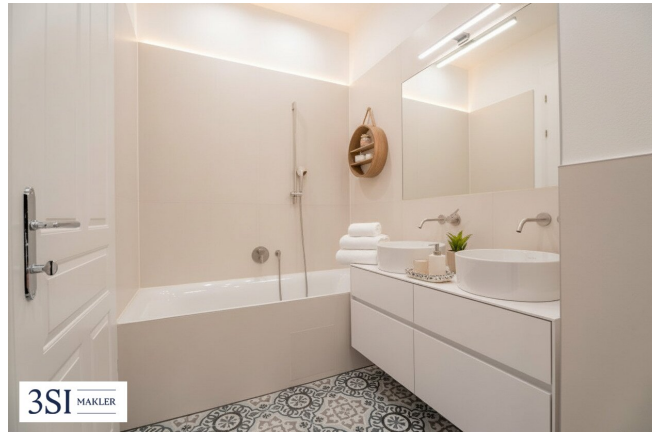
## Ihr Ansprechpartner

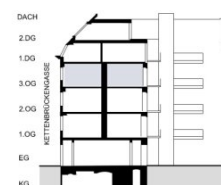
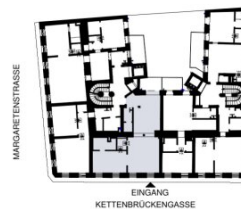


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7







**TOP 22** STIEGE 1

### 3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung

ca. 78.89m<sup>2</sup>

Balkon	ca.	5.88m <sup>2</sup>
--------	-----	--------------------

Dicken	ca.	3,68m
Raumhöhe	ca.	3,10m

EM 22 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	3.09m <sup>2</sup>
---------------------------------	-----	--------------------

**3SI** ARCHITEKTUR  
**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 Detaillplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Planhöhe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
AR	Abstellraum	IT ▼	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HWR	Hauswirtschaftsraum
BK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
EV ▼	Elektroverteiler	SR-VR	Schrankhöhe/Vorraum
FBR ▼	Fussbodenheizungsverteiler	WA	Wasserschloss
FBH	Festparapettheizung	RR	Regenrohr
FBH	(schem. Vorschleife bei FBH 0)	LS	Lichtschacht
FD	Deckenflechte		
FD	Vorbereitung	+	Vorbereitung Pergola

H+	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauswirtschaftsraum
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschacht
+	Vorbereitung Pergola



Idx-B 17.09.2024

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 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 1.22

Diese großzügige **2-Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss** überzeugt mit einer **Wohnfläche von rund 79 m<sup>2</sup>** sowie einem **Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>**. Der **durchdachte Grundriss**, die **lichtdurchfluteten Räume** und die **hochwertige Ausstattung** schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen **modern, komfortabel und stilvoll** ist.

### Raumaufteilung

- **Vorraum:** ca. 7 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Balkon: ca. 21 m<sup>2</sup>
- **Küchenbereich:** ca. 24,5 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss: ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer** mit Zugang zum Badezimmer: ca. 16 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und WC: ca. 6 m<sup>2</sup>



- **Balkon:** ca. 6 m<sup>2</sup>

## Nachhaltigkeit

Das Gebäude verbindet **zeitlose Architektur** mit **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit** und wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Gütesiegel für **höchste Qualität, Energieeffizienz und Umweltbewusstsein**.

## Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärme** für eine effiziente, ressourcenschonende Energieversorgung
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ganzjährig angenehme Wohnbedingungen
- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausführung

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 919.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 859.900,00. 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