Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 21367

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kettenbrückengasse 1

Wohnung Österreich 1050 Wien

2024

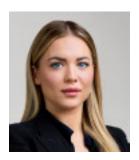
Erstbezug Altbau 52,11 m² 57,71 m² 57,71 m²

2 1 1

C 91,60 kWh / m² * a

C 140,00 543.600,00 € 141,57 € 14,16 €

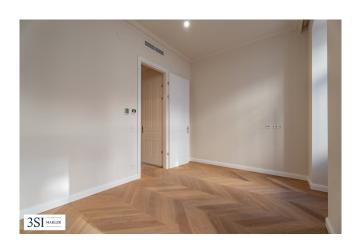
Ihr Ansprechpartner



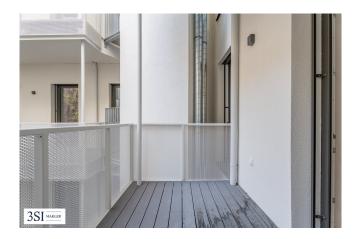
Andrea Djuricin





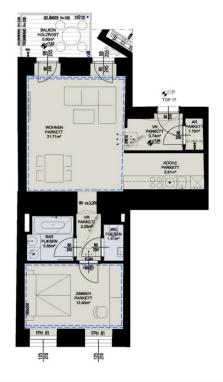


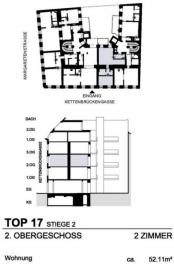












Wohnung

Balkon Raumhöhe EM 17 (Einlagerungsmöglichkeit) 5.60m² 3,20m 2.68m²

 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$







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 2.17

Die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 52 m²** sowie einen **Balkon mit rund 6 m²**. Helle Räume, eine praktische Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter.

Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 4 m²)
- Abstellraum (ca. 1 m²)
- Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 22 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. 12,5 m²)
- **Balkon** (ca. 6 m²)

Nachhaltigkeit & Wohnqualität

Das Gebäude vereint zeitlose Architektur mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit. Diese harmonische Verbindung aus Komfort, Effizienz und moderner Technik wurde mit dem DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

Nachhaltige Highlights:

- Energieeffiziente Photovoltaikanlage und Fernwärmeversorgung
- Innovatives Raumklimakonzept für ein gesundes Wohnklima
- Modernste Sicherheitsstandards für maximalen Komfort

Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt EUR 584.000,00

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt EUR 543.600,00. 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