

**Kompakt, modern und nachhaltig – Ihr neues Zuhause im Erdgeschoss**



**Objektnummer: 21364**

**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:	37,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	37,75 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:	292.500,00 €
Betriebskosten:	89,14 €
USt.:	8,91 €

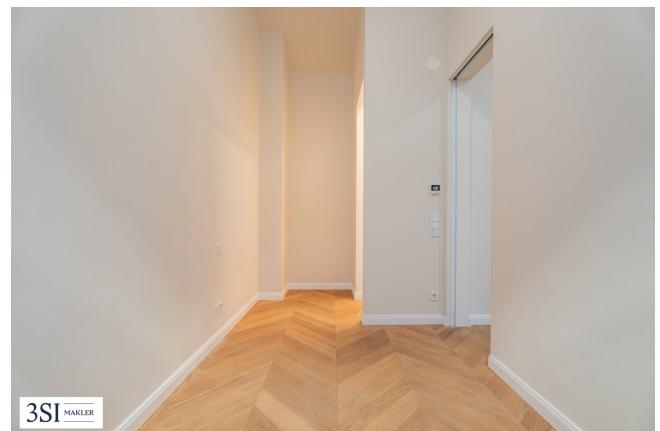
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

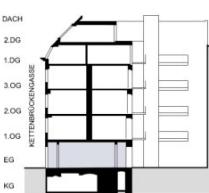
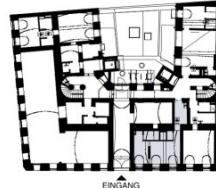
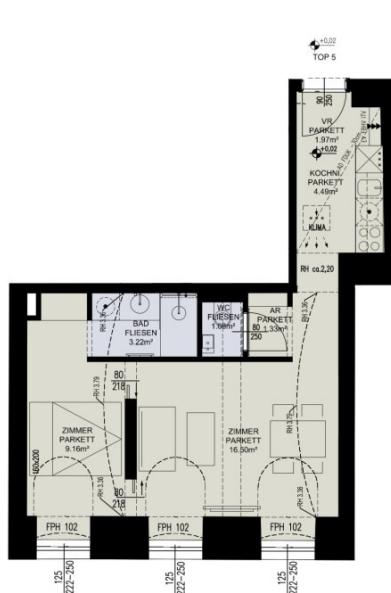
T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80





3SI MAKLER

# KETTENBRÜCKENGASSE 1



**TOP 5** STIEGE 2 APPARTEMENT  
ERDGESCHOSS 2 ZIMMER

## Wohnung

ca. 37.75m<sup>2</sup>

## caumhöhe

ca. 3,86-3,79m

## Laumhöhe AD

ca. 2,27m

### M 5 (Einlagerungsmöglichkeit)

3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, Bedien- und Wandelbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung mit gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wandelbeläge können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Wenn in den Plänen erforderliche Abmessungen sind Rohraufmaße und nicht für die Besteckung von Einbaumöbeln verwendet. Die Natursammlungen erforderlichen Zusammensetzung abgedruckte Dekore und Pionieren nach Erfordernissen (Weitere Abmilderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planklärung, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

är	AD	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
	AB	Absturzraum	ITV	IT-Verteiler
	BA	Bodenlauf	HWR	Hauswirtschaftsraum
	B+H	Bodenmontagehockerkörper	RH	Raumhöhe
	EV	Elektroanlage	SR+VR	Schränkeraum/Vorraum
	F+B/H	Fussbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
n	FPH	Fertigputzplatte	RR	Regenvorhang
		±30° Türschwelle bei FPH G	L5	Lichtschalt
		Basisplatte		

0 1 2 3 4 5m  
Idx-B 17.09.2024  
M 1:100 bei Ausdruck auf A4 23.04.2024 | VERKAUFSPLAN

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024

2

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 2.5

Die **gemütliche 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>**. Dank der cleveren Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles, Studenten oder als Stadtwohnung.

## Raumaufteilung:

- **Vorraum** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **Küchennische** (ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **Wohnraum** (ca. 16,5 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer** (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 3 m<sup>2</sup>)

## Nachhaltigkeit & Wohnkomfort

Das Gebäude vereint **klassische Architektur** mit **zukunftsweisender Bauweise** und wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

### Nachhaltige Highlights:

- **Photovoltaikanlage** und **FernwärmeverSORGUNG** für effiziente Energienutzung
- **Innovatives Raumklimakonzept** für angenehme Wohnatmosphäre
- **Höchste Sicherheitsstandards** für modernen Wohnkomfort

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 320.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger** beträgt **EUR 292.500,00. 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