

Modern wohnen. Nachhaltig leben. Jeden Tag genießen.



3SI MAKLER

Objektnummer: 21362
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:	67,16 m ²
Nutzfläche:	114,40 m ²
Gesamtfläche:	114,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.029.500,00 €
Betriebskosten:	222,84 €
USt.:	22,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



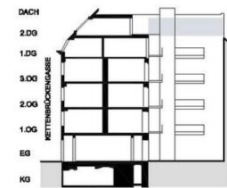
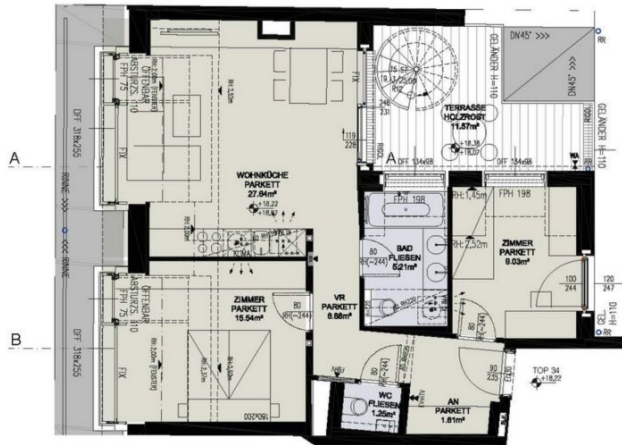
Gerhard Klein







Wohnungspläne
Kettenbrückengasse 1
04/2024



TOP 34 STIEGE 1

2. DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 67.16m²

Dachterrasse

ca. 35.67m²

Terrasse	ca.	11.57m ²
----------	-----	---------------------

Raumhöhe	ca.	2,52m
FM 21 (Einbauelemente)	ca.	10,12m

EM 34 (Einlagerungsmöglichkeit)	ca.	13.43m²
---------------------------------	-----	---------

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 Detaillierung 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 Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	H=	Höhe in cm
AB	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HWR	Hauswirtschaftsraum
BHK	Brennstoffkesselheizkörper	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	EV	Elektronen-/Vorsummen
FHV	Festplattenheizkörper	WA	Wasserschacht
FPH	Festplattenheizkörper	LS	Lichtschacht
	(3,0m Türschwelle bei FPH 0)		
	Dedientisch	[+]	Vorbereitung Pergola
	Vorbereitung		

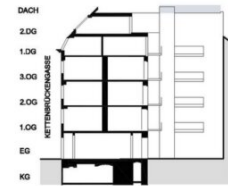
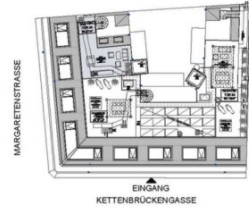
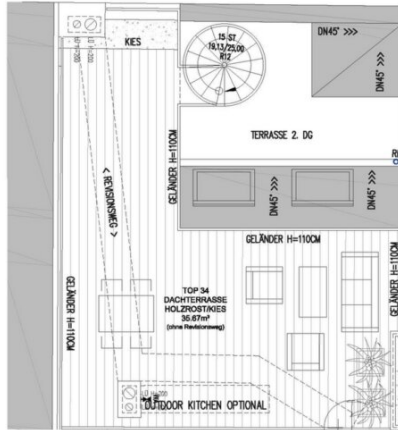
H=	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauptwirtschaftsräum
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
() LS	Lichtschacht
[+]	Vorbereitung Pergola



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

23.04.2024 | VERKAUFSPLAN





TOP 34 STIEGE 1

2. DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 67.16m²

Dachterrasse

ca. 35.67m²

Terrasse

ca. 11.57m²

Raumhöhe

ca. 2,52m

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 Poterien nach Erfordernis (Weiterabminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Planköpfe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AO	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
AB	Abstellraum	ITV ▼	IT-Verteiler
BA	Bodenablauf	HNR	Hauptverkleitungsmast
BR	Bodenrinnenheizkörper	RH	Raumhöhe
DBH ▼	Druckbohrer	VR	Verankerung/Verankerungsmast
FBNH	Fussbodenbeheizungsventil	WA	Wasserschleiss
FFH	Fenstergrabsphäre	RR	Regenrohr
	(x)cm Tischscheibe bei FFH 01	LS	Lichtschacht
—	Deckentisch	—	—
—	Vorhangschiene	—	Vorbereitung Pfingstle

H=	Höhe in cm
ITV ▼	IT-Verteiler
HWR	Hauswirtschaftsraum
RH	Raumhöhe
SRVR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
RR	Regenrohr
LS	Lichtschaft
[+]	Vorbereitung Pergola



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 1.34

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 67 m² sowie eine Terrasse mit ca. 12 m² und eine private Dachterrasse mit ca. 36 m².

Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 7 m²)
- Abstellnische (ca. 2 m²)
- WC (ca. 1 m²)

2. Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse (ca. 9 m²)

2. Schlafzimmer (ca. 16 m²)

- Badezimmer mit Badewanne, WC, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m²)
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 28 m²)
- Terrasse (ca. 12 m²)
- Eine Wendeltreppe auf der Terrasse führt hoch zur Dachterrasse (ca. 36 m²)

Nachhaltigkeit

Das Gebäude vereint historische Eleganz mit moderner, zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Diese Verbindung von Tradition und Innovation wurde mit dem DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat ausgezeichnet – ein Beleg für höchste Ansprüche an Qualität und Umweltbewusstsein.

Nachhaltigkeit im Detail:

- Photovoltaikanlage und Fernwärme
- Innovatives Raumklimakonzept
- Höchste Standards der Sicherheit

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.090.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 1.029.500,00. 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 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