

**Komfortabel, modern, nachhaltig – Ihr neues Zuhause mit  
Balkon und Wohlfühlfaktor**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21369**  
**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:	48,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,86 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	58,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	144,19 €
Sonstige Kosten:	16,50 €
Provisionsangabe:	

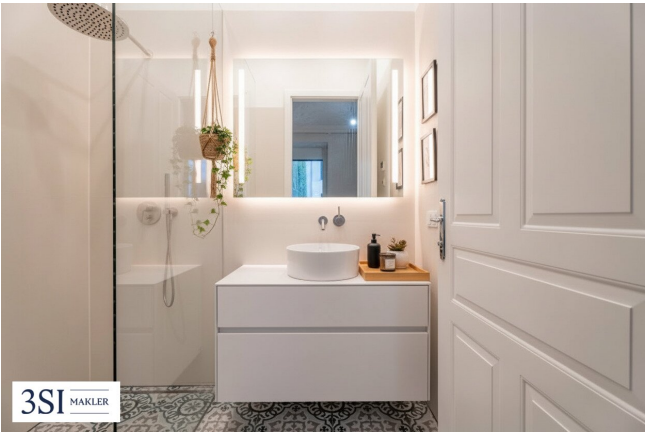
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**







# 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 2.19**

Die **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>** sowie einen **Balkon mit rund 10 m<sup>2</sup>**. Durch die optimale Raumaufteilung und den direkten Zugang ins Freie überzeugt die Wohnung mit Helligkeit, Komfort und einem angenehmen Wohnambiente.

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- **WC** (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- **Schlafzimmer mit Schrankraum, Zugang zum Badezimmer und Balkon** (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- **Schrankraum** (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Dusche und Handwaschbecken (ca. 4 m<sup>2</sup>)

- **Balkon** (ca. 10 m<sup>2</sup>)

## Nachhaltigkeit & Wohnqualität

Das Gebäude vereint **architektonische Eleganz** mit **zukunftsweisender Nachhaltigkeit**. Diese Verbindung aus **Komfort, Energieeffizienz und moderner Technik** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Garant für höchste Qualitäts- und Umweltstandards.

## Nachhaltige Highlights:

- **Photovoltaikanlage** und **Fernwärmeversorgung** für energieeffizientes Wohnen
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ganzjährigen Wohnkomfort
- **Modernste Sicherheitsstandards** für maximale Lebensqualität

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 549.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 507.200,00. 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 Rechtsanwältinnen 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