

## 2-Zimmer-Komfort mit großzügiger Terrasse



**Objektnummer: 21352**  
**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:                   | 57,88 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 71,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 91,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,40                           |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 157,30 €                         |
| USt.:                         | 15,73 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

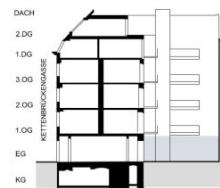
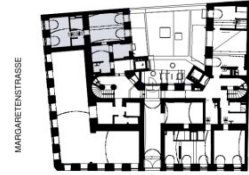
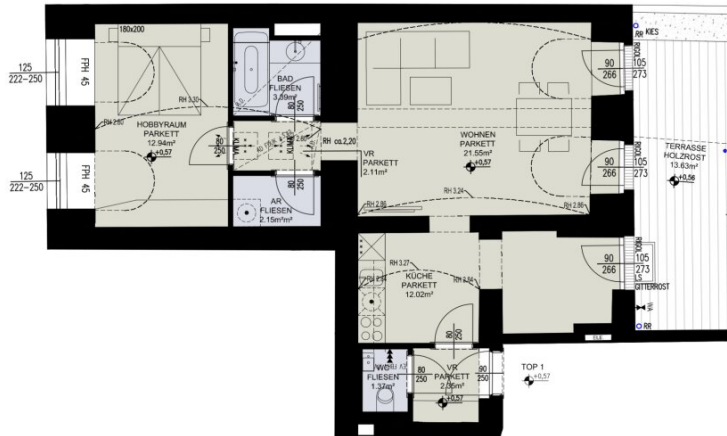
3SI Makler GmbH





# KETTENBRÜCKENGASSE 1

A-1050 Wien



## TOP 1 STIEGE 1 APARTEMENT

### ERDGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnung ca. 57.88m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 13.63m<sup>2</sup>

Garten ca. 2,80-3,30m

EM 1 (Einlagerungsmöglichkeit) ca. 6.37m<sup>2</sup>



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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße 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. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

|     |                              |     |                      |
|-----|------------------------------|-----|----------------------|
| AD  | Abgehängte Decke             | HL  | 100% in cm           |
| AR  | Abstellraum                  | ITL | IT Treppen           |
| BA  | Bodenbelauf                  | HR  | Hauswirtschaftsraum  |
| SM  | Balkonmerklebträger          | RI  | Raumfläche           |
| EV  | Elektronenleiter             | SR  | Schrankraum/Vorraum  |
| FBV | Fußbodenbelagsverbinder      | WR  | Wasseranschlag       |
| FPH | Fertigmontagehöhe            | RR  | Regenrohr            |
|     | (Dübel-Tischbohle bei FPH 8) | LS  | Lichtschacht         |
|     | Deckenlinie                  |     | Vorbereitung Pergola |
|     | Vorhangsbühne                |     |                      |



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-B 17.09.2024

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 1.1

Dieses charmante 2-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rund **58 m<sup>2</sup>** sowie eine großzügige **Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>**. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein harmonisches Wohngefühl und gliedert sich wie folgt:

- **Vorraum:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Küche mit Essbereich** und direktem Zugang zur Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer** mit direktem Terrassenzugang: ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** mit Badewanne und Handwaschbecken: ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss: ca. 2,15 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 14 m<sup>2</sup>

## Nachhaltigkeit

Die Architektur vereint **historische Eleganz** mit **zukunftsorientierter Nachhaltigkeit**. Dieses außergewöhnliche Zusammenspiel aus **Tradition und Innovation** wurde mit dem **DGNB GOLD Nachhaltigkeits-Vorzertifikat** ausgezeichnet – ein Beleg für **höchste Qualitätsansprüche, Verantwortungsbewusstsein und zeitgemäßes Bauen**.

## Nachhaltigkeitsmerkmale im Überblick:

- Nutzung von **Photovoltaik** und **Fernwärme**
- **Innovatives Raumklimakonzept** für ein optimales Wohnklima
- **Höchste Sicherheitsstandards** in Planung und Ausführung

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 495.000,00**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 444.500,00. 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