

THE FUSION

ENJOY THE UNEXPECTED

KETTENBRÜCKENGASSE 22
WIEN IV



THE FUSION

by Winegg

46 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

2 GESCHÄFTSOBJEKTE

GRÖSSEN VON 50 BIS 170 M²

2 BIS 4 ZIMMER

LUXURIÖSE AUSSTATTUNG

BALKONE, TERRASSEN, DACH- UND GARTENTERRASSEN

ESCAPE THE ORDINARY

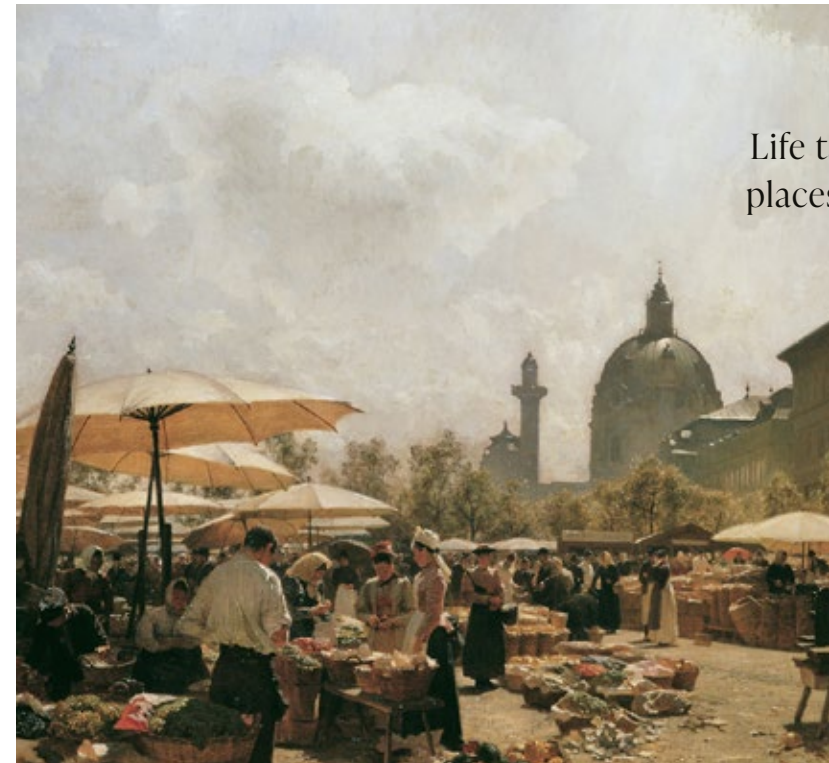
Wir entführen Sie in eine geheimnisvolle Welt voller Überraschungen, die mit gelungenen Kompositionen aus Tradition und Moderne, Vertrautem und Unerwartetem, Rückzug und Weitblick fasziniert. Direkt am Naschmarkt vereint THE FUSION by WINEGG eindrucksvoll unterschiedliche Einflüsse und bündelt das Beste aus mehreren Epochen. In einem zentralen Setting eröffnen sich den Bewohnern Schritt für Schritt neue Facetten aus prickelnden Verschmelzungen, die das Alltägliche vergessen lassen.

Genießen Sie Innovation, Nachhaltigkeit und Handwerkskunst par excellence und entdecken Sie eine neue Dimension des Wohnens im Herzen von Wieden, die alle Aspekte des Lebens mit einschließt und kunstvoll miteinander verbindet – zu einer außergewöhnlichen Symbiose, die Sie nie erwartet hätten.



HWB: 17,18 KWH/M²A, FGR 0,698





Life takes us to unexpected places. Be open to whatever comes next!

EXPLORE THE UN- EXPECTED

Wieden ist vielseitig und lebendig, modern und historisch, voller Kultur und Lebensfreude – ein Stadtteil mit Niveau für Individualisten, die das Besondere suchen. Der abwechslungsreiche 4. Bezirk zieht Bewohner wie Besucher magisch an und offeriert Ihnen eine Welt voll überraschender Impressionen. Begeben Sie sich auf eine sinnliche Entdeckungsreise durch das Viertel rund um den Naschmarkt und erkunden Sie, was die Seele erfreut, was duftet, was belebt, wo es sich am schönsten speisen und am besten entspannen lässt. Tauchen Sie ein in die unerwartete Vielfalt des attraktiven Grätzels und genießen Sie den Stadtteil in seiner ganzen Fülle – vom Altwiener Flair auf dem prachtvollen, großteils von Otto Wagner beeindruckend gestalteten Wienzeilen-Boulevard bis zum quirligen, emsigen Treiben am Naschmarkt, das den Duft der großen weiten Welt verströmt und Vergleiche mit einem orientalischen Basar nicht zu scheuen braucht. Alles lädt ein, das Leben zu feiern: erstklassige Restaurants, schicke Bars, gemütliche Cafés und wunderbare Plätze zum Verweilen, die das Beste aus Vergangenheit und Gegenwart in sich vereinen.

Taste the Fusion

Trödel, Kunst und Kulinarik

Rund um den größten Markt Wiens hat sich in den vergangenen Jahren eine florierende Gastro-Szene etabliert. Der Naschmarkt selbst gilt nicht nur als beste Adresse für frisches Obst, Gemüse, erlesene Fleisch- und Wurstwaren und delikaten Fisch: Seit den 70er Jahren findet jeden Samstag ein kultiger Flohmarkt mit Antiquitäten aller Art statt.

AN DER WIENZEILE ZWISCHEN GETREIDEMARKT
UND KETTENBRÜCKENGASSE
VERKAUFSSTÄNDE: MO-FR 6-21 H, SA 6-18 H



Feinkost Deluxe

Die Qual der Wahl hat man im „Pöhl am Naschmarkt“. Im Feinkostladen wird man zu Delikatessen aus aller Welt verführt: von Trüffelpasta aus Piemont über Süßwein aus Bordeaux bis zu Glocknerkugeln aus Tirol.

NASCHMARKT 167
MO-FR 9-19 H, SA 8-18 H
WWW.POEHL.AT



Lebendige Shopping-Szene

Die selbstproduzierten Köstlichkeiten der Chocolaterie Pâtisserie Fruth am Anfang der Kettenbrückengasse berühren alle Sinne. Angesagte Concept Stores by Bananas, Salner, Anna Stein und Madame with a mission beeindruckt Fashionistas wie Interieur-Begeisterte. StattGarten offeriert ausgesuchte Naturkosmetik. Saisonale Delikatessen hat Henzls Ernte im Sortiment.

KETTENBRÜCKENGASSE
UNTERSCHIEDLICHE LADENÖFFNUNGSZEITEN

For Coffee-Junkies

Ganz gleich, ob man Siebträgermaschine, Schraubkanne oder Filtermaschine sein Eigen nennt oder sich eher zu den Espresso- oder Melange-Liebhabern zählt, im „Alt Wien“ kommen Kaffee-Aficionados auf ihre Kosten.

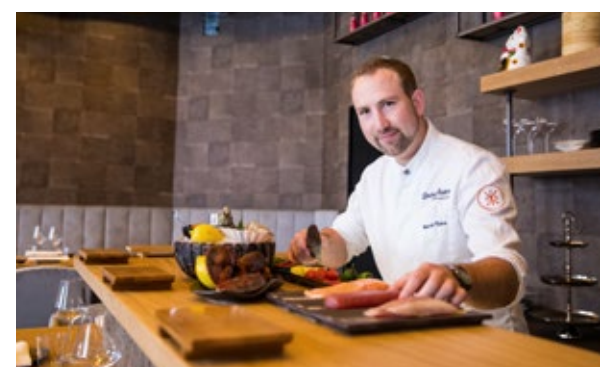
SCHLEIFMÜHLGASSE 23
MO-FR 10-18 H, SA 10-16 H
WWW.ALTWIEN.AT



Say Cheese

Im „Käseland“, einem der besten Käsefachgeschäfte Österreichs, scheint die Vielfalt an Hart-, Weich- und Schimmelkäsen aus Kuh-, Schaf- und Ziegenmilch von ausgewählten österreichischen wie internationalen Produzenten unendlich.

NASCHMARKT 172-174
MO-FR 9-18 H, SA 8-18 H
WWW.KAESELAND.COM



Star-Sushi

Ein unterschätztes Juwel mitten im Vierten: Im Dining Ruhm kann man österreichische und internationale Fusion-Kitchen auf höchstem Niveau genießen. Die Brüder Sascha und Marcel Ruhm glänzen in ihrem Beisl mit einer heimischen Interpretation der japanisch-peruanischen Nikkei-Küche.

LAMBRECHTGASSE 9
DI-SA 11-23 H
WWW.DININGRUHM.AT



Fischers Fritz

Wer in Wien wirklich gut essen gehen will, landet unweigerlich im Umar, wo Erkan Umar mit seinem Team beste Fische handelt und zubereitet: von kreativen meerigen Vorspeisen mit mediterranem oder asiatischem Touch bis zum ganzen Fisch vom Grill.

NASCHMARKT 76-79
MO-FR 11-23 H, SA 8-23 H
WWW.UMARFISCH.AT



THE FUSION

Highlights

- CAFE ALT WIEN
- UMAR FISCH
- KÄSELAND
- PÖHL AM NASCHMARKT

Walking Distance

- NASCHMARKT - 1 MIN.
- MARIAHILFER STRASSE - 8 MIN.
- KARLSPLATZ - 11 MIN.
- STAATSOPER - 15 MIN.

Public Transport

- U4 KETTENBRÜCKENGASSE - 1 MIN.
- 59A PRESSGASSE & SCHÖNBRUNNER STR. - 3 MIN.
- U3 NEUBAUGASSE - 12 MIN.
- U1/U2/U4 KARLSPLATZ - 13 MIN.





DISCOVER UNIQUE LUXURY

Die direkt in die Wienzeile und den Naschmarkt mündende Kettenbrückengasse entstand 1827 an der Stelle der Küchengärten nächst der Heumühle und ist heute eine feine Szenemeile mit interessanten Geschäften. Charmante Biedermeierhäuser und Altbauten der Jahrhundertwende prägen das Bild des historischen Straßenzugs und bringen Stück für Stück bemerkenswerte Highlights ans Licht.

Hinter dem eleganten Entrée bewahrt das luxuriös revitalisierte Biedermeierhaus in der Kettenbrückengasse 22 ein faszinierendes Geheimnis. Es ist eine eigene Welt, die sich hier unerwartet auftut und einen staunen lässt: Von einer geschäftigen Straße gelangt man nach ein paar Schritten durch das Hausportal in eine exklusive Oase der Ruhe. Der lauschige Innenhof bietet vor allem im Sommer ein entspannendes Ambiente und lädt zum stundenlangen Verweilen ein. Edle Stabgeländer zieren die Freibereiche der Wohnungen, begrünte

Flächen fungieren als paradiesischer Blickfang und unterstreichen den erholenden Charakter des Innenhofs. Unter dem Blätterdach des Lindenbaums wirkt das Spiel von Licht und Schatten besonders bezaubernd und wohltuend. In einer Atempause von der Hektik der Stadt genießt man hier ein außergewöhnliches Gefühl der Intimität, begleitet von entspannendem Vogelgezwitscher.

THE FUSION by WINEGG verbindet das Funktionale mit dem Raffinierten und schafft damit bewusst etwas Ungewöhnliches. Das hochkarätige Wohnensemble wartet nur darauf,

sein anspruchsvolles Publikum zu verwöhnen und dem Flair vergangener Epochen neues Leben einzuhauchen. Jeder Wohnungstyp brilliert mit speziellen Vorzügen und dem Prinzip, seinen künftigen Bewohnern ein Maximum an Wohnenerlebnis zu bieten. Treten Sie ein und atmen Sie auf an einem Ort, der das Gestern ehrt und das Morgen feiert.

We are committed to traditions, nevertheless we believe in the power of imagination, in innovations that excite and surprise!



2 Roomy

UNEXPECTED OPPORTUNITIES



Smarter Luxus: Entdecken Sie ein Zuhause mit unbegrenzten Möglichkeiten! Dank der klugen Raumkonzepte und der optimalen Flächennutzung kann in den High-End-Apartments jeder seinen eignen Stil ausleben. Denn Wohngefühl ist keine Frage von Quadratmetern, sondern von intelligenter Planung.

Zwei Wohnräume und attraktive Freiflächen bieten einen vielfältigen Lebenskomfort. Der ineinander übergehende Wohn- und Essbereich ist ideal von den privaten Schlafräumen und Bädern separiert. In den Eigengärten und auf den Balkonen, die zum grünen Innenhof orientiert sind, finden Sie Ruhe und können entspannt im Luxus schwelgen.



Striving for excellence and love for perfection – that's what drives us forward.





We're building dreams – with passion and imagination.

Die außergewöhnliche Planung macht ein stilvolles und splendides Wohngefühl live erlebbar: Wohn-Koch-Essbereiche als Begegnungszonen, private Masterbereiche als Rückzugsorte.

Dank ikonischem Design, intelligenter Grundrisse und smarter Features werden die Drei-Zimmer-Apartments Ihren urbanen Ansprüchen mehr als gerecht. Jede Wohnung beeindruckt mit zwei Schlafzimmern mit jeweils einem privaten Bad en suite – ideal, um intuitiv und nach dem eigenen Rhythmus zu leben. Wohnen, essen und kochen gehen nahtlos ineinander über. Stilprägende Eleganz und ein luftiges Raumgefühl verleihen die großzügigen Verglasungen. Attraktive Balkone und Terrassen öffnen den Blick und erweitern das Wohnen effektiv nach außen.

3 Rooms SENSE OF ENJOYMENT



Penthouse
**EXCEPTIONAL
 LIFESTYLE**

Weitläufige Räumlichkeiten, luftige Dachterrassen, faszinierende Ausblicke: Im Penthouse in der obersten Etage erleben Sie den Inbegriff von Großzügigkeit und Freiheit – indoor wie outdoor. Die moderne Dachgeschoßwohnung beeindruckt mit hohen Standards bei Ausstattung und Technik und lässt echte Wohnkultur auf über 170 Quadratmetern und vier Zimmern erleben. Das architektonische Konzept setzt Offenheit als gestaltendes Prinzip in den Mittelpunkt. Das aktive und gesellige Leben findet in einer großen, weiträumigen Wohnzone

statt. Großzügige Schlafzimmer und zwei Bäder en suite bilden eine eigene Einheit, die dank ihrer Autonomie einen erstklassigen Rückzugsort darstellen – ein Ort, an dem sich Geist und Sinne erholen können. Bodentiefe Fenster ermöglichen fließende Übergänge zwischen innen und außen für eine grenzenlose Raumerfahrung voller Licht und Atmosphäre. Die exklusive und großzügige Dachterrasse ist ein Erlebnis der Extraklasse und ein Ort, an dem man Freiheit inmitten des urbanen Lebens genießen kann.

EMBRACE THE UNEXPECTED



THE FUSION by WINEGG überrascht mit einem sich in die Tiefe öffnenden, von Gärten, Balkonen und Terrassen eingerahmten grünen Innenhof. Die vielfältigen Freibereiche verströmen eine außergewöhnliche Atmosphäre und sind exquisite Erholungsaspen im Herzen der Stadt. Grüne Pflanzen und duftende Blüten erinnern an ferne Welten und vereinen sich zu einem privaten Rückzugsort in der Wiener Metropole.

Im Penthouse schafft die großzügige Dachterrasse eine unerwartete Weite inmitten der City. Hier blickt man auf die herrliche Wiener Dachlandschaft vom sechsten bis zum ersten Bezirk – vom monumentalen späthistorischen Mietpalais über das Majolikahaus im Jugendstil bis hin zum Wahrzeichen Wiens, dem Stephansdom. Laue Sommernächte lassen sich auf dem attraktiven Ruhepol ausklingen. Ob Wolken den Mond verschleiern oder der Himmel eine sternklare Nacht verspricht – die Lichter der Donaumetropole sorgen jederzeit für helle Freude und setzen schillernde Akzente ins Dunkle.





Every old building
has a story to tell and
a lesson to teach!

THE STORY BEHIND

Die Bezeichnung der Kettenbrückengasse geht auf die Kettenbrücke zurück, die 1830 über den seinerzeit noch nicht eingewölbten Wienfluss errichtet wurde und eine für das damalige Wien sehr fortschrittliche Brückenkonstruktion darstellte. Der historische Straßenzug, der die Margaretenstraße mit der Wienzeile verbindet, findet seine Anfänge im 19. Jahrhundert auf dem Gebiet ehemaliger erzbischöflicher Küchengärten und ist vor allem durch charmante drei- bis vierstöckige Häuser des Biedermeiers und Altbauten der Jahrhundertwende geprägt.

Auch das geschichtsträchtige Haus mit seiner schönen Fassade in der Kettenbrückengasse 22 ist dem Biedermeier zuzurechnen, es wurde 1827 vom Bauherren Friedrich Sträussle erbaut. Erst in der Gründerzeit, Ende des 19. Jahrhunderts (1892), wurde der hintere Gebäudetrakt ergänzt. Dieser Hoftrakt wurde stets als Gewerbegebäude genutzt, während der Straßentrakt im Erdgeschoß als Geschäftsfläche diente und in den Obergeschoßen seit jeher Wohnungen beherbergte.

Bei der zeitgemäßen Sanierung und sorgfältigen Modernisierung von THE FUSION wird besonders darauf geachtet, den wertvollen historischen Charakter des Gebäudes innen wie außen auf respektvolle Weise zu bewahren.

SUSTAINABILITY MATTERS

Im Mittelpunkt von THE FUSION by WINEGG steht die Schaffung von nachhaltigem Lebensraum für Generationen. So wird sowohl bei Planung, Bau als auch Betrieb des Gebäudes auf höchste ökologische, ökonomische sowie soziokulturelle und funktionale Qualität gesetzt. Dass diese Qualitätskriterien auf absolut hohem Niveau eingehalten werden, bestätigt das weltweit anerkannte „Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen“, wobei das DGNB-Zertifikat in Gold erzielt wurde. Mit der ressourcenschonenden Revitalisierung und der DGNB-Auszeichnung investiert der Bauträger in eine langfristige Wertsteigerung und aussichtsreiche Zukunft des Gebäudes und schafft somit bleibende Werte für nächste Generationen.

THE FUSION by WINEGG setzt außerdem auf eine innovative Konzeptionierung in Form von flexiblen Grundrissen. Nach dem Prinzip „Design für Generationen“ können im Fall veränderter Lebensumstände geringfügige Adaptierungsmaßnahmen ohne grobe Eingriffe in Konstruktion, Installation und Wärmedämmung durchgeführt werden.





The Joy of Sustainability

RESSOURCENSCHONENDE BESTANDSSANIERUNG

NACHHALTIGE STADTVERDICHTUNG

ÖKOLOGISCHE MATERIALIEN

OPTIMIERUNG DES ENERGIEVERBRAUCHS

VERBESSERUNG DES MIKROKLIMAS DANK GRÜNOASE IM INNENHOF



FIND THE UNEXPECTED

Genießen Sie die einzigartige Symbiose aus hochwertiger Altbauarchitektur und moderner Technik: In THE FUSION by WINEGG finden Design und Funktionalität ihre schönste Entsprechung – mit dem Ziel, Sie mit allen Sinnen zu verwöhnen. Blickfang von außen ist das stilgetreue grüne Blechdach, das dem gesamten Gebäude eine belebende Frische verleiht. Edle Materialien und ein Gespür für vollendete Inszenierung hauchen den exklusiven Wohnungen außergewöhnlichen Luxus ein. Denn wenn es um die Qualität unseres unmittelbaren Wohnraumes geht, der auch für kommende Generationen lebenswert sein soll, ist nur das Beste vom Besten gut genug. Elegante Farbakzente drücken zeitloses Understatement aus und verleihen den unikalen Räumlichkeiten Weite und Licht. Hochwertiges Fischgrätparkett belebt die Wohnräume in den Regelgeschossen durch seine außergewöhnliche Optik und verströmt eine angenehm entschleunigende Wirkung. Im Dachgeschoß gelangen Dielenböden zum Einsatz, die Design und Material gelungen vereinen und eine natürliche At-

For us, luxury means that we are only satisfied with the best. We don't think in frames, but beyond borders.

mosphäre schaffen. Großzügige Fensterfronten mit klassisch edlen Sprossen unterstreichen auf meisterhafte Weise den vornehmen Charakter des Gebäudes – innen wie außen. Dank klimatisierter Wohnräume in den obersten Geschoßen können Sie stets in Frische und Entspannung verweilen. In den Bädern ziehen exquisite Sanitärobjekte namhafter Hersteller alle Blicke auf sich. Abgerundet wird das stilvolle Badinterieur durch zeitlos schönes italienisches Feinsteinzeug. Perl-goldene Stabgeländer schmücken die Freibereiche und werden zum wertvollen Designelement. Ihre besondere Eleganz ergibt sich durch sanfte Rundungen und größte handwerkliche Präzision. Eingangstüren, die den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen und eine Gegensprechanlage mit Video-Option sorgen für ein sicheres Zuhause. Eine komfortable Paketboxenanlage erleichtert das Empfangen großer Postsendungen. Den Puls der Zeit trifft die mobile App „puck“: Das innovative Tool unterstützt die Kommunikation mit der Hausverwaltung und versorgt Sie in Echtzeit mit Informationen rund ums Haus.

mosphäre schaffen. Großzügige Fensterfronten mit klassisch edlen Sprossen unterstreichen auf meisterhafte Weise den vornehmen Charakter des Gebäudes – innen wie außen. Dank klimatisierter Wohnräume in den obersten Geschoßen können Sie stets in Frische und Entspannung verweilen. In den Bädern ziehen exquisite Sanitärobjekte namhafter Hersteller alle Blicke auf sich. Abgerundet wird das stilvolle Badinter-

ieur durch zeitlos schönes italienisches Feinsteinzeug. Perl-goldene Stabgeländer schmücken die Freibereiche und werden zum wertvollen Designelement. Ihre besondere

Eleganz ergibt sich durch sanfte Rundungen und größte handwerkliche Präzision. Eingangstüren, die den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen und eine Gegensprechanlage mit Video-Option sorgen für ein sicheres Zuhause. Eine komfortable Paketboxenanlage erleichtert das Empfangen großer Postsendungen. Den Puls der Zeit trifft die mobile App „puck“: Das innovative Tool unterstützt die Kommunikation mit der Hausverwaltung und versorgt Sie in Echtzeit mit Informationen rund ums Haus.



WE ARE AT YOUR SERVICE!

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH
Herrengasse 1-3
1010 Wien

+43 1 315 72 80 870

cd@winegg-makler.at
www.winegg.at



J&P Immobilienmakler GmbH
Lehargasse 7
1060 Wien

+43 1 596 60 20 616

dk@jpi.at
www.jpi.at

THE-FUSION.AT

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Mag. Georg Schreiber, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der KBRG 22 Immo GmbH & Co KG (ein Unternehmen der WINEGG Group). Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 06 Menschen: istockphoto/djiledesign; S. 08 Feinkost: istockphoto/alvarez; Mann sitzend: istockphoto/Tempura; S. 09 © Cafe Alt Wien; Käseplatte: istockphoto/Eva-Katalin; © Marcel Ruhm/Sabine Schneider; S. 17 Frau: istockphoto/Todor Tsvetkov; S. 18 Mann und Frau: istockphoto/Yaroslav Astakhov; S. 23 Frauen im Gespräch: stocksy/Lumina; S. 27 Bild in Visualisierung: © Stylianos Schicho; Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: August 2023.

Design und Visualisierungen by JAMJAM

The best things that happen to us are unexpected.

THE-FUSION.AT

EIN PROJEKT DER  WINEGG