

## **Zeitlose Eleganz für Ihre Vorsorge: Exklusive Wohnungen in historischem Ambiente.**



**Objektnummer: 51530**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Obere Donaustraße 19-21 |
| Art:                          | Wohnung                 |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien               |
| Baujahr:                      | 1866                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Altbau                  |
| Wohnfläche:                   | 279,71 m²               |
| Zimmer:                       | 7                       |
| Bäder:                        | 4                       |
| WC:                           | 5                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,50 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                  |
| Kaufpreis:                    | 6.188.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

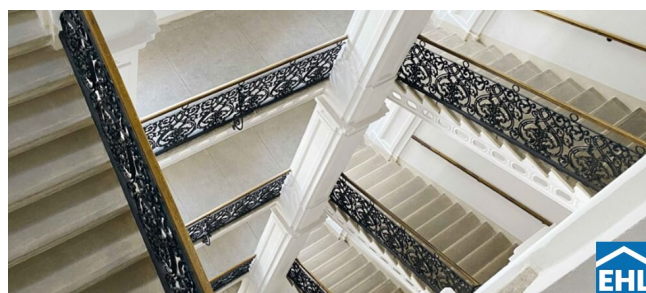
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





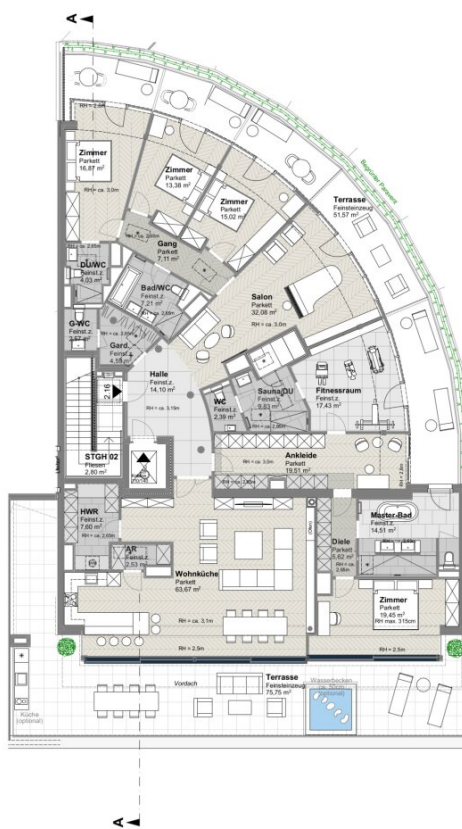






Raumhöhen bis zu 305cm

Schnitt A



## DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

### W Top 2.16, Wohnen und Aufenthalt

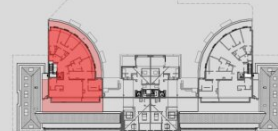
|               |                  |
|---------------|------------------|
| Ankleide      | 19.51            |
| AR            | 2.53             |
| Bad/WC        | 7.21             |
| Diele         | 5.62             |
| DU/WC         | 4.03             |
| Fitnessraum   | 17.43            |
| Gang          | 7.11             |
| Gard.         | 4.89             |
| G-WC          | 2.35             |
| Halle         | 14.09            |
| HWR           | 7.60             |
| Master-Bad    | 14.51            |
| Salon         | 32.08            |
| Sauna/DU      | 9.93             |
| WC            | 2.39             |
| Wohnküche     | 63.75            |
| Zimmer        | 13.38            |
| Zimmer        | 15.02            |
| Zimmer        | 16.87            |
| Zimmer        | 19.51            |
| <b>Zimmer</b> | <b>279.71 m²</b> |

### W Top 2.16, Partienkeller

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Lager        | 21.33           |
| <b>Lager</b> | <b>21.33 m²</b> |

### W Top 2.16, Außenfläche

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Terrasse        | 51.57            |
| Terrasse        | 75.75            |
| <b>Terrasse</b> | <b>127.32 m²</b> |
| <b>Terrasse</b> | <b>428.38 m²</b> |



Obere Donaustraße



DG2

Top 2.16

M=1:200

0

5m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitär- und Küchenanschlüsse werden mitgeliefert. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Klug und zentral investieren mitten in Wien

Das 1866 durch Ferdinand Artmann errichtete imposante Backsteingebäude (die Fassade und das Stiegenhaus stehen unter Denkmalschutz) sowie der später entstandene hofseitige Zubau werden bis 2024 aufwendigst revitalisiert.

DAS ARTMANN umfasst 75 Eigentumswohnungen und bietet für jede Lebenssituation die passende Wohneinheit. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 48 Stellplätze im Eigentum.

In den Regelgeschoßen entstehen Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 41 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>, in den Dachgeschoßen finden sich Einheiten zwischen 41 m<sup>2</sup> und 166 m<sup>2</sup>, bis hin zu den vier Penthäusern: zwei mit jeweils 153 m<sup>2</sup> (+ 85 m<sup>2</sup> Terrasse), zwei mit jeweils 288 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (+ 120 m<sup>2</sup> Terrasse). Das Erdgeschoß ist für Gewerbe vorgesehen.

Neben den durchdachten Wohneinheiten erwarten die zukünftigen Bewohner:innen zusätzlich Service-Annehmlichkeiten und ein persönlicher Concierge-Dienst.

### Natürlich schön, das Leben mitten in Wien

Zu Hause ankommen und die Seele baumeln lassen ist die Devise.

Die hochwertigen Wohnungen mitten in Wien sorgen für einzigartiges Wohlbefinden und Lebensfreude im Eigenheim.

Tolle Planung und hochwertige Materialien mit einem nachhaltigen Wohnkonzept, das ist gekonnt vereint. Die Einheiten mit perfekter Aufteilung, hellen Räumen und wertvollen Zusatzleistungen schaffen Raum für Lebensfreude und Qualität.

### Ausstattung

DAS ARTMANN vereint Funktionalität mit zeitloser Eleganz: Neben der hauseigenen Tiefgarage, zahlreichen Fahrradabstellplätzen im Innenhof und den Aufzügen, die die Regelgeschoße und zwei Dachgeschoße barrierefrei und komfortabel verbinden, überzeugen die Wohnungen darüber hinaus mit

- Fußbodenheizung



- Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung im Altbau
- Klimatisierung in jeder Wohnung
- Hochwertiger Parkettboden (Altbau: großformatiger Fischgräten, Zubau: Dielenparkett)
- elegante Sockelleisten sowie Stuckatur im Altbau
- hochwertiges Feinsteinzeug und Sanitärausstattung
- schlüsselfertige Ausführung
- in der Küche sind die Anschlüsse vorhanden
- auf Kundenwunsch mit Interiorplanung und Umsetzung

Der Anspruch an Qualität endet bei diesem Projekt nicht vor der eigenen Wohnungstüre. So stehen allen Bewohner:Innen wertvolle Zusatzleistungen zur Verfügung:

- Fitness und Wellnessbereich
- Office Räumlichkeiten
- Guest Lounge zur exklusiven Anmietung für Ihre Besucher
- Ein Concierge Dienst kümmert sich um die kleinen und großen Bedürfnisse der Eigentümer:Innen (zeitlich begrenzt voraussichtlich 08:00 - 17:00 Uhr)

Nachhaltigkeit wird großgeschrieben.

- So wird durch die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes nicht nur schon im Zuge der Errichtung die CO2 Bilanz geschont, das Artmann setzt auch bei der zukünftigen Energiegewinnung auf Nachhaltigkeit.
- Heizung und Klimatisierung mittels Wärmepumpe - Die Immobilie ist somit von fossilen Brennstoffen weitestgehend unabhängig.
- Zudem befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 376.147,- bis EUR 6.238.532,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Geplante Fertigstellung: Herbst 2024**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <275m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m



Universität <475m  
Höhere Schule <300m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <1.800m

**Sonstige**

Geldautomat <600m  
Bank <600m  
Post <700m  
Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.