

## **Moderne Ausstattung, nachhaltiges Wohnen: Das Artmann begeistert mit Qualität**



**Objektnummer: 79966**

**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:                   | 165,00 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 4                       |
| WC:                           | 5                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,50 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                  |
| Kaufpreis:                    | 4.559.398,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



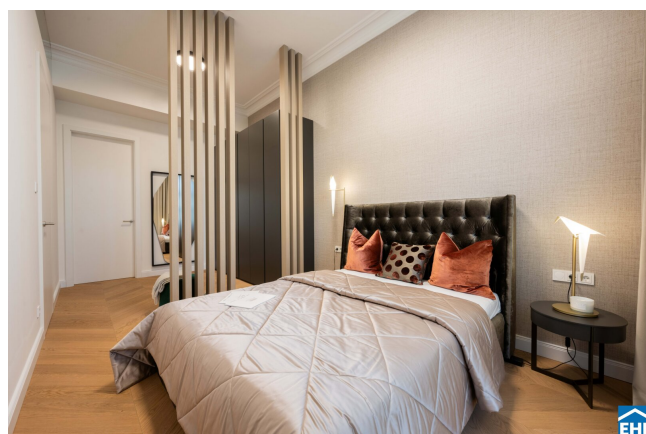
**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







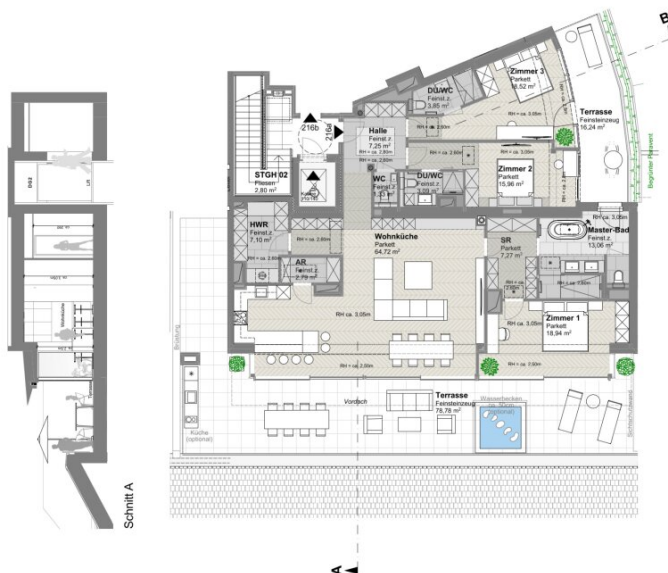




**CUUBUUS**  
architects & developers



Schnitt B



## DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

### W Top 2.16a V1, Wohnen und Aufenthalt

|               |                  |
|---------------|------------------|
| AR            | 2.79             |
| DU/WC         | 3.09             |
| DU/WC         | 3.85             |
| Halle         | 7.25             |
| HWR           | 7.10             |
| Master-Bad    | 13.06            |
| SR            | 7.27             |
| WC            | 1.33             |
| Wohnküche     | 64.72            |
| Zimmer 1      | 18.94            |
| Zimmer 2      | 15.96            |
| Zimmer 3      | 18.52            |
| <b>Gesamt</b> | <b>163.88 m²</b> |

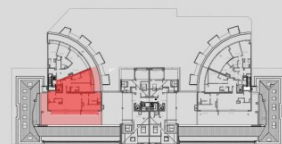
### W Top 2.16a V1, Parteienkeller

|               |                |
|---------------|----------------|
| Lager         | 8.63           |
| <b>Gesamt</b> | <b>8.63 m²</b> |

### W Top 2.16a V1, Außenfläche

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Terrasse      | 16.24           |
| Terrasse      | 78.78           |
| <b>Gesamt</b> | <b>95.02 m²</b> |

Raumhöhen bis zu 305cm



Obere Donaustraße



DG2

Top 2.16a V1

M=1:200

0 5m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 133 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2024



1020 Wien, Obere Donaustraße 19



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

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.

### 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

#### Zusatzleistungen:

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:

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!

Bereits fertiggestellt.

3% Kundenprovision

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 <275m

Apotheke <275m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <350m

Höhere Schule <300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.800m

#### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <600m

Post <700m

Polizei <650m

#### **Verkehr**



Bus <200m

U-Bahn <200m

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.