

## **Erstbezug: Gemütliches Studio am Donaukanal in einem luxuriösen historischen Gebäude**



**Objektnummer: 1377**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.431,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.285,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,80 €
<b>Heizkosten:</b>	112,05 €
<b>USt.:</b>	33,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



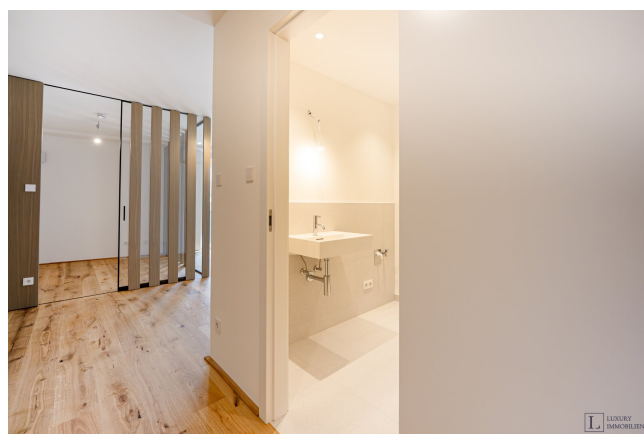
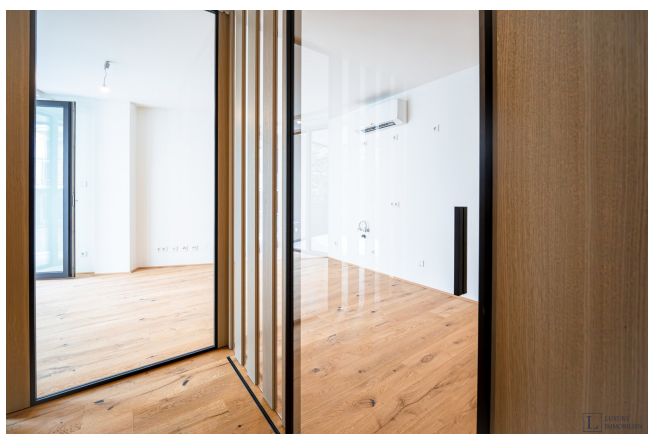
**Kristina Ligere**

Luxury Immobilien GmbH





















WE SPEAK **L**UXURY



KRISTINA LIGERE

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

[INFO@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:INFO@LUXURY-VIENNA.COM)

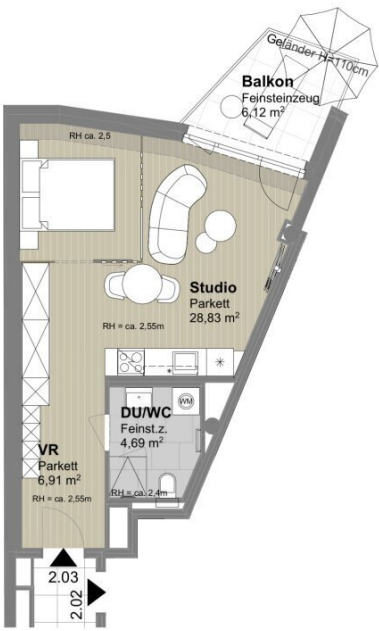
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+43 664 870 74 55

[@LUXURYIMMOBILIEN](https://www.instagram.com/LUXURYIMMOBILIEN)

Set up a viewing





1866 2024

**DAS ARTMANN**  
URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

W Top 2.03, Wohnen und Aufenthalt

DU/WC	4,69
Studio	28,83
VR	6,91
<b>40,43 m<sup>2</sup></b>	

W Top 2.03, Partienkeller

R.AR	2,61
<b>2,61 m<sup>2</sup></b>	

W Top 2.03, Außenfläche

Balkon	6,12
<b>6,12 m<sup>2</sup></b>	

Raumhöhe bis zu 255 cm

Obere Donaustraße

OG1 Top 2.03

M=1:100 0 3m

1020 Wien, Obere Donaustraße 19

LUXURY IMMOBILIEN

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitär- 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 © 2022



1020 Wien, Obere Donaustraße 19



09.01.2024





18.06

2024

# DAS ARTMANN

URBAN. AM FLUSS. BEIM PARK.



FAHRRAD ABSTELLRAUM

SAUNA & FITNESS  
im Gewölbekeller

FAHRRAD ABSTELLRÄUME

ÜBERSICHT KG



LUXURY  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im **erste Stock** eines neuen Anbaus eines kürzlich restaurierten Projekts, das elegant industrielle Elemente mit Wiener Klassik verbindet. **Die luxuriöse Lobby** und **der freundliche Concierge** werden niemanden gleichgültig lassen.

**Der durchdachte Grundriss** ermöglicht eine effiziente Nutzung jedes Quadratmeters und schafft ein gemütliches und funktionales Raumgefühl.

Durch den kompakten Flur gelangen Sie in **das Wohnzimmer mit offener Küche**, das auf **einen Balkon mit Blick auf den Innenhof** führt. Dies ist der perfekte Ort für einen morgendlichen Kaffee oder einen entspannten Abend nach einem anstrengenden Tag. Das Schlafzimmer ist durch ein interessantes Designer-Element, **elegante Lamellen**, die Tageslicht einlassen und dem Wohnraum viel Luft geben, vom Wohnzimmer abgetrennt.

Die Wohnung verfügt außerdem über **ein Badezimmer mit Dusche** und **ein separates WC**. Das Interieur der Wohnung ist bis ins kleinste Detail durchdacht und schafft eine gemütliche Atmosphäre für komfortables Wohnen.

Bewohner des Hauses erhalten Zugang zu exklusiven Gemeinschaftsflächen: **elegantem Büroräumen** zum Arbeiten oder Lernen sowie Gästezimmern für Ihre Besucher, eine **SPA-Zone** und ein **Fitnessstudio**.

**Die günstige Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.**

Werfen Sie auch einen Blick auf dieses Highlight über den folgenden [Link](#):

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/6DdZd5r9IOzA2tdqgfvGp.mp4>

### BESONDERE MERKMALE:

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Feinsteinzeug und moderne Sanitäranlagen
- Klimaanlage
- Innovative Raumgestaltungskonzepte
- Smart-Home-System
- Sonnenschutz
- Moderne und funktionale Küche



## ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN:

In diesem Projekt ist die hohe Qualität in den Details spürbar, komfortable Gemeinschaftsbereiche und zusätzliche Dienstleistungen stehen allen Bewohnern zur Verfügung:

- Fitness- und Wellnessbereich
- Gemeinsame Büroräume
- Gästezimmer ausschließlich für Besucher der Bewohner
- Concierge-Service zur Unterstützung der Bewohner

## NACHHALTIGKEIT:

Das Projekt ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

- Heizung und Klimatisierung arbeiten mit einer Wärmepumpe, die Energie aus dem Donaukanal bezieht, was den Einsatz fossiler Brennstoffe vermeidet.
- Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, die Strom für die Gemeinschaftsbereiche produziert.

## MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: € 154,88
- A-?onto für Heizung und Warmwasser: € 131,56 (mit jährlicher Abrechnung)

Am Ende des Jahres erfolgt eine genaue Abrechnung dieser Nebenkosten.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Worte und Fotos können jedoch eine persönliche Besichtigung nicht ersetzen. Bei Besichtigungswünschen bzw. für weitere Informationen steht Ihnen Kristina Ligere unter [+43 664 87074555](tel:+4366487074555) oder per E-Mail unter [info@luxury-vienna.com](mailto:info@luxury-vienna.com) gerne zur Verfügung.

*Besuchen Sie unsere Website [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com), um weitere großartige Objekte zu sehen!*

\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap