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

Objektnummer: 51530

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

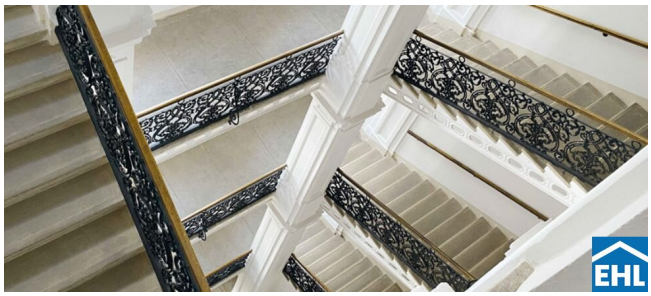
Adresse	Obere Donaustraße 19-21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1866
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	279,71 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	6.188.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

1866 2024

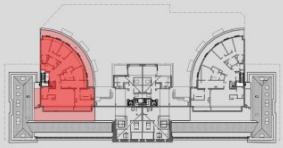
DAS ARTMANN

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	9,83
WC	2,39
Wohnküche	63,75
Zimmer	13,38
Zimmer	15,02
Zimmer	16,87
Zimmer	19,51
	279,71 m²

W Top 2.16, Parteienkeller	
Lager	21,33
	21,33 m²

W Top 2.16, Außenfläche	
Terrasse	51,57
Terrasse	75,75
	127,32 m²
	428,36 m²



Obere Donaustraße

N

DG2 Top 2.16

M=1:200 0 5m

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

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 m² bis 132 m², in den Dachgeschoßen finden sich Einheiten zwischen 41 m² und 166 m², bis hin zu den vier Penthäusern: zwei mit jeweils 153 m² (+ 85 m² Terrasse), zwei mit jeweils 288 m² Wohnnutzfläche (+ 120 m² 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 17,00 bis EUR 20,00 netto/m²

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 <275m
Apotheke <275m
Klinik <400m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m

Universität <350m
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.