# Historische Pracht: Das Artmann - Eine Revitalisierung durch Zeit und Eleganz




**Objektnummer: 79965**

**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:** | 75,50 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 1.497.600,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien





















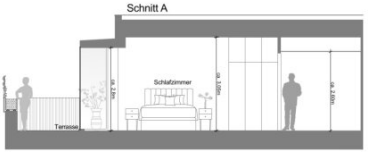


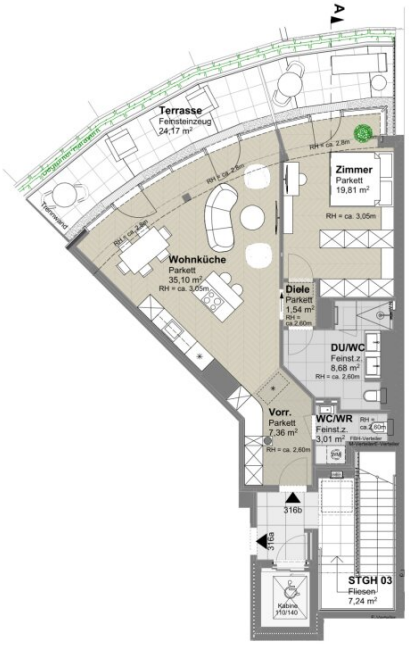






CUUBUUS
architects & developers




1866 2024

# DAS ARTMANN

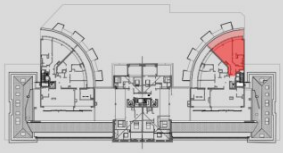
URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

| W Top 3.16b, Wohnen und Aufenthalt | |
|---|---|
| Diele | 1,54 |
| DU/WC | 8,68 |
| Vorr. | 7,36 |
| WC/WR | 3,01 |
| Wohnküche | 35,10 |
| Zimmer | 19,81 |
| | **75,50 m²** |

| W Top 3.16b, Lagerräume | |
|---|---|
| Lager | 5,16 |
| | **5,16 m²** |

| W Top 3.16b, Außenfläche | |
|---|---|
| Terrasse | 24,17 |
| | **24,17 m²** |

**Raumhöhen bis zu 305cm**



Obere Donaustraße

DG2 Top 3.16b V2+

M=1:150 0 3m

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 © 2022

**1020 Wien, Obere Donaustraße 19**

EHL

# 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 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.

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.