

Erstbezug: Gemütliches Studio am Donaukanal in einem luxuriösen historischen Gebäude



Objektnummer: 1377

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

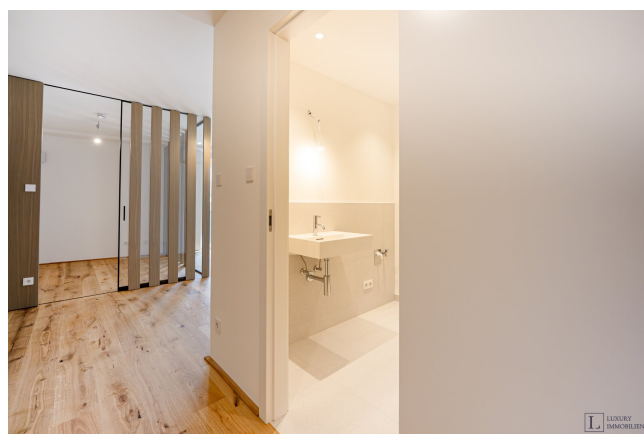
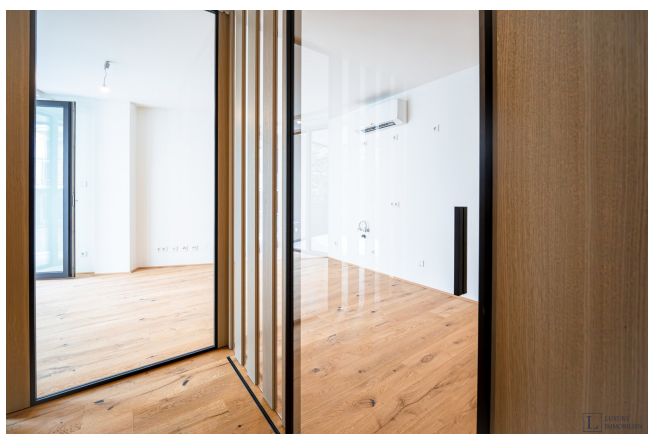


Kristina Ligere

Luxury Immobilien GmbH













WE SPEAK **L**UXURY



KRISTINA LIGERE

WWW.LUXURY-VIENNA.COM

INFO@LUXURY-VIENNA.COM

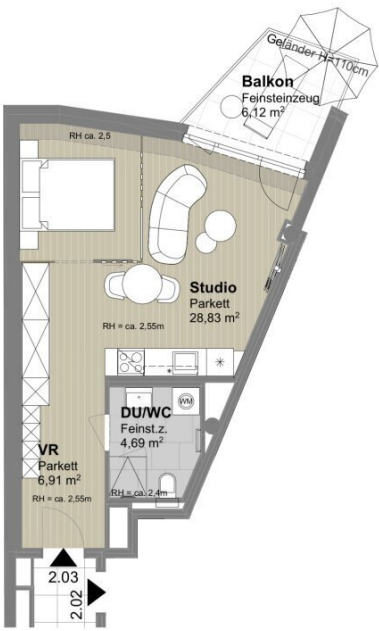
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+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
	40,43 m²

W Top 2.03, Partienkeller

R.AR	2,61
	2,61 m²

W Top 2.03, Außenfläche

Balkon	6,12
	6,12 m²

Raumhöhe bis zu 255 cm

Obere Donaustraße

Z

OG1

Top 2.03

M=1:100

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

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2022

09.01.2024



18.06

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/6DdZd5r9lOzA2tdqgfvtGp.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 gerne zur Verfügung.

Besuchen Sie unsere Website 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