# Stilvolle Luxuswohnung mit Donaukanal-Blick im Das Artmann - PROVISIONSFREI

**Objektnummer: 7618/807**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 114,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Gesamtmiete** | 4.800,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.648,06 € |
| **Kaltmiete** | 4.110,83 € |
| **Betriebskosten:** | 380,80 € |
| **Heizkosten:** | 231,73 € |
| **USt.:** | 457,44 € |

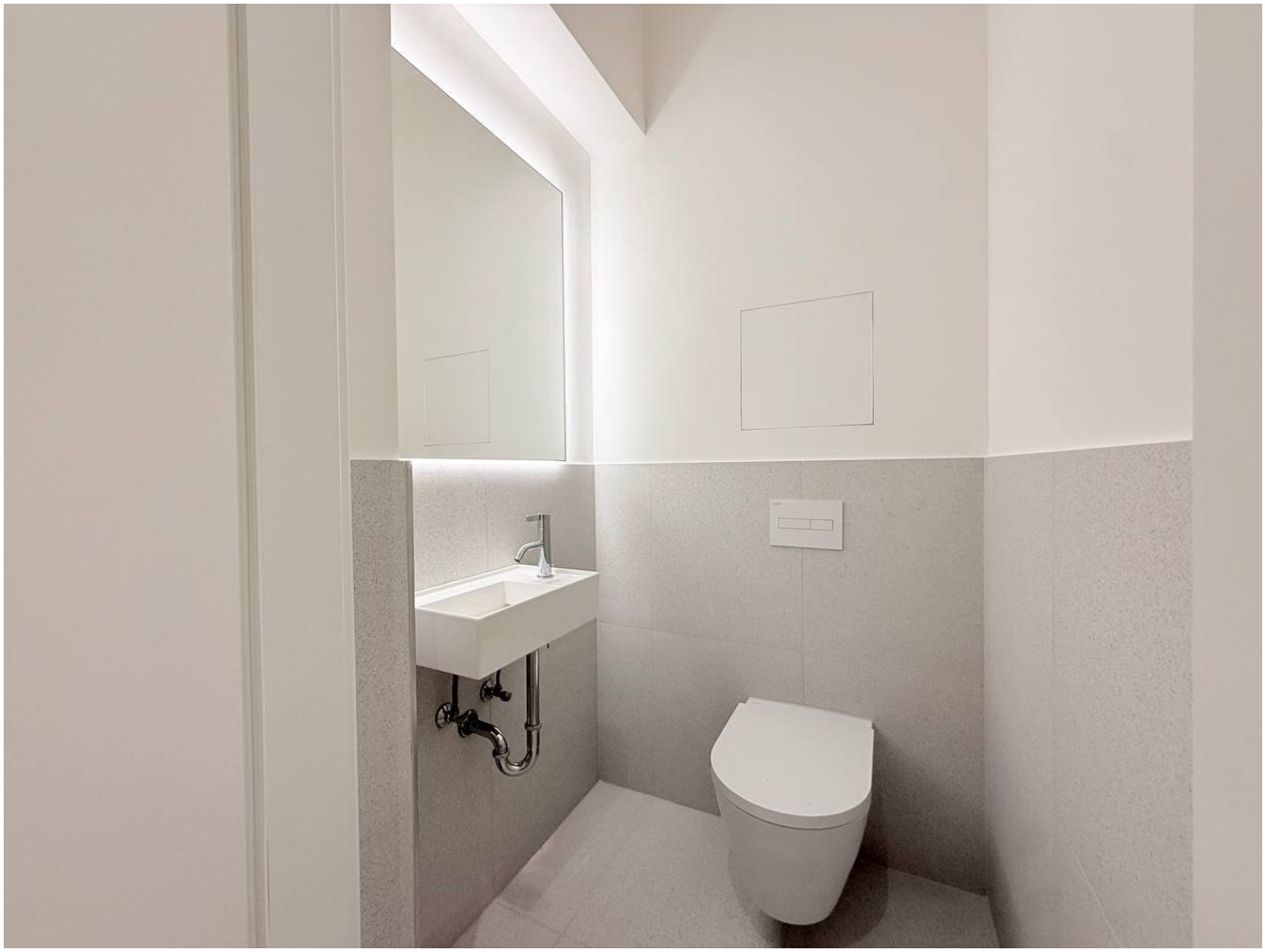
**Provisionsangabe:**

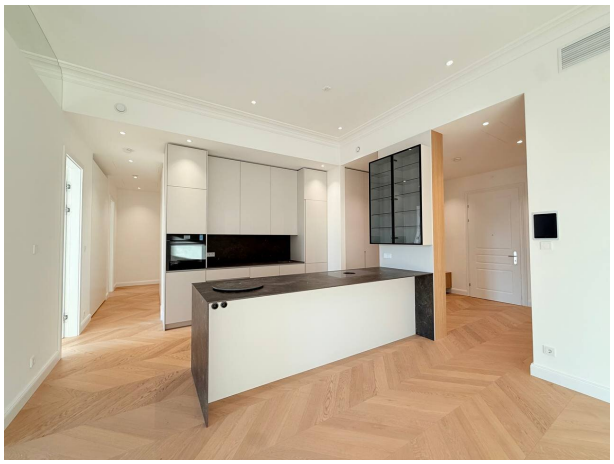
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

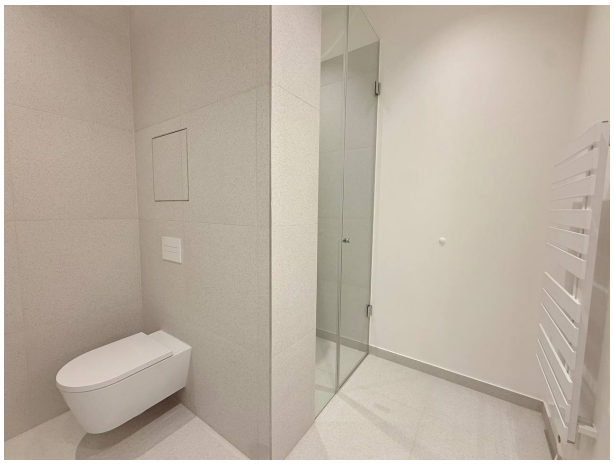
## Ihr Ansprechpartner

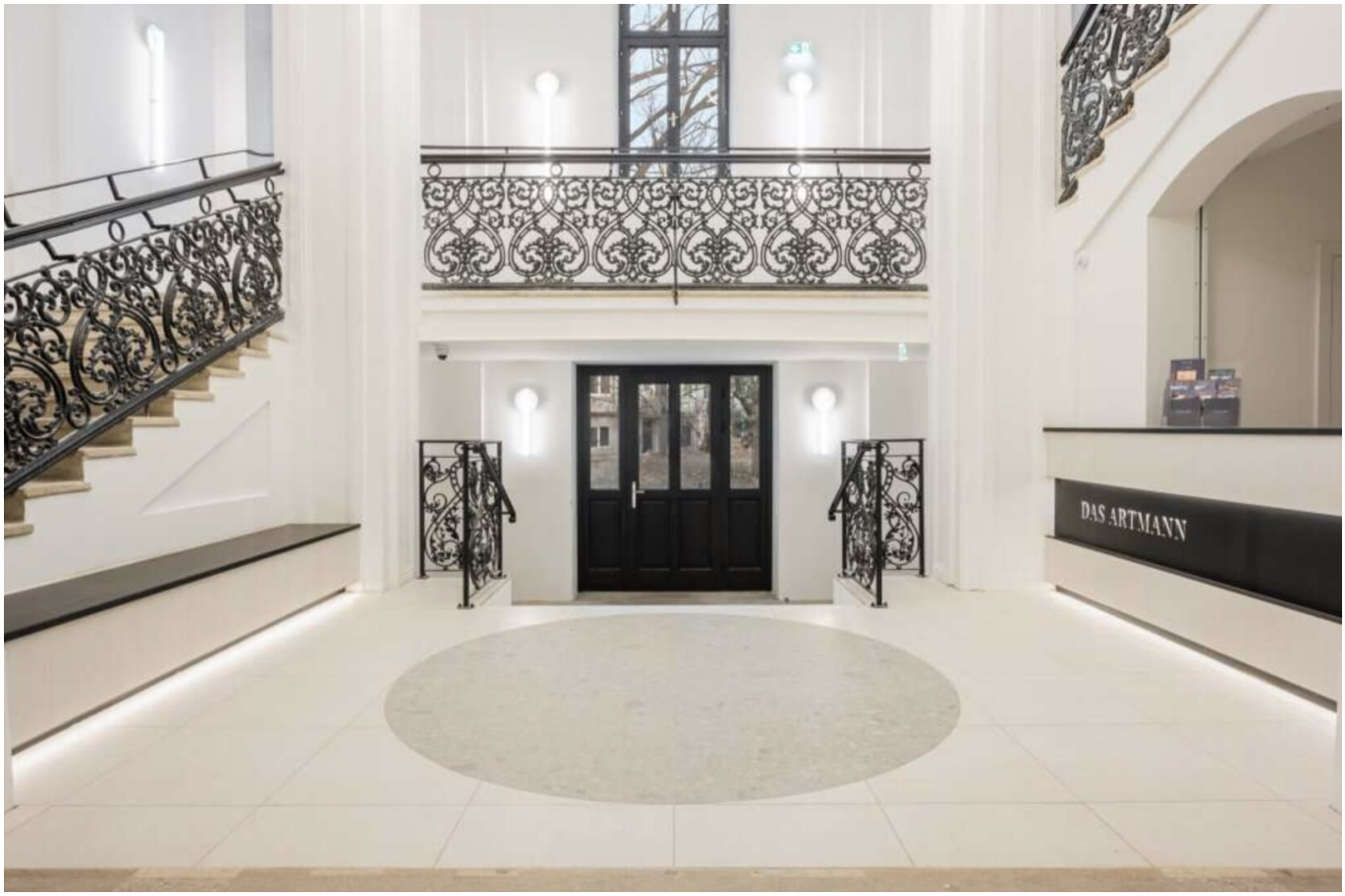
**Anastasiia Tomilovych**

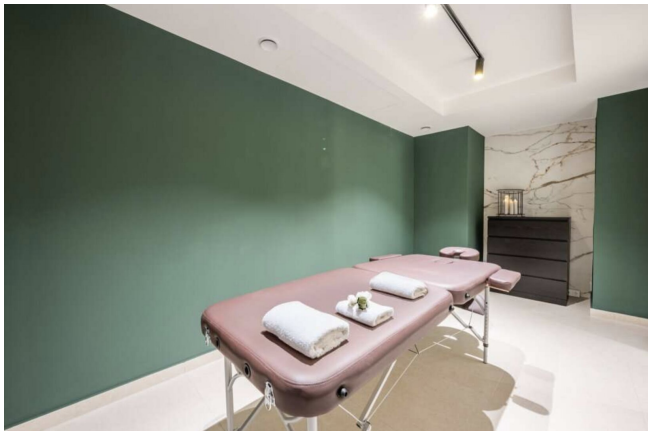
VigoImmobilien GmbH

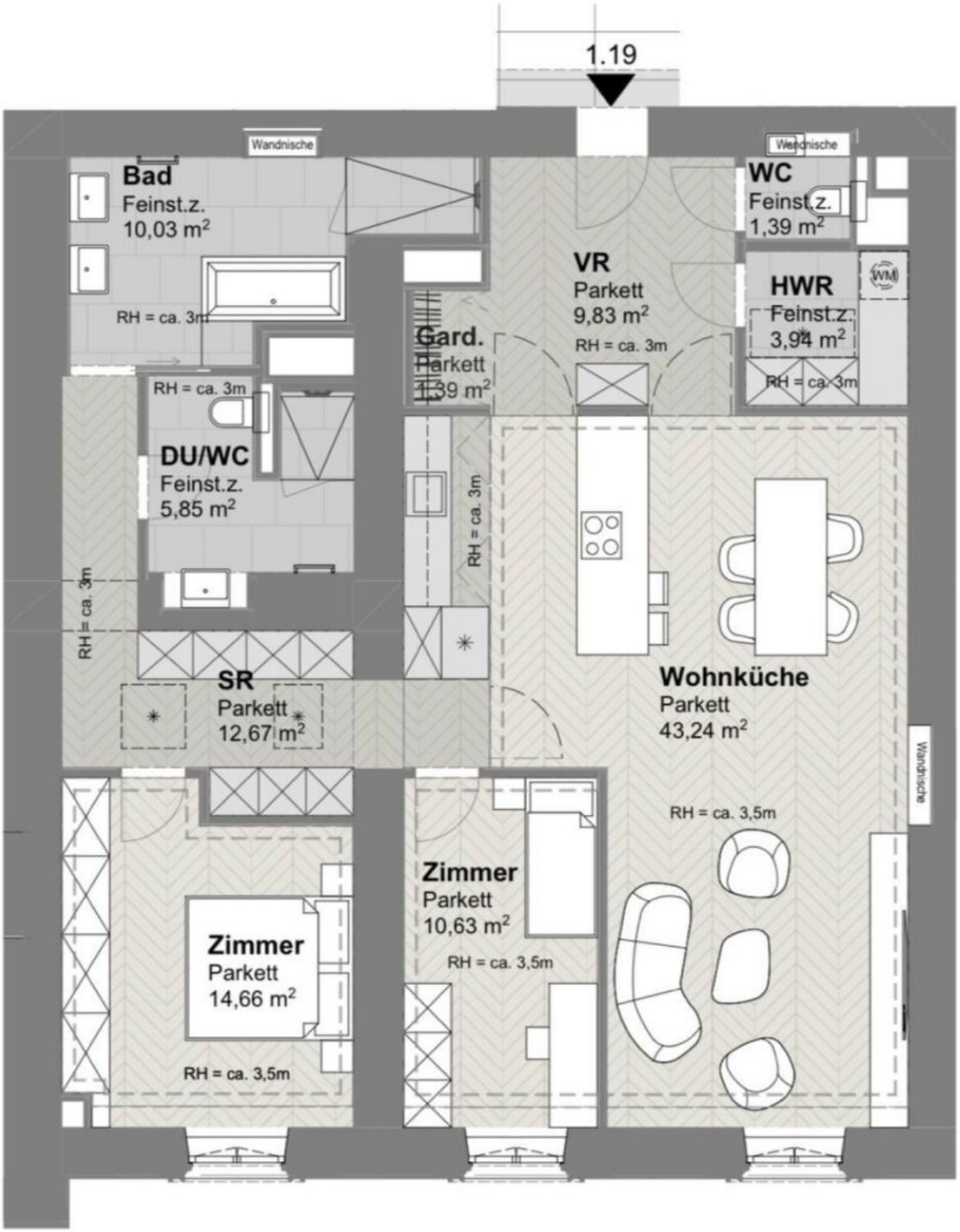




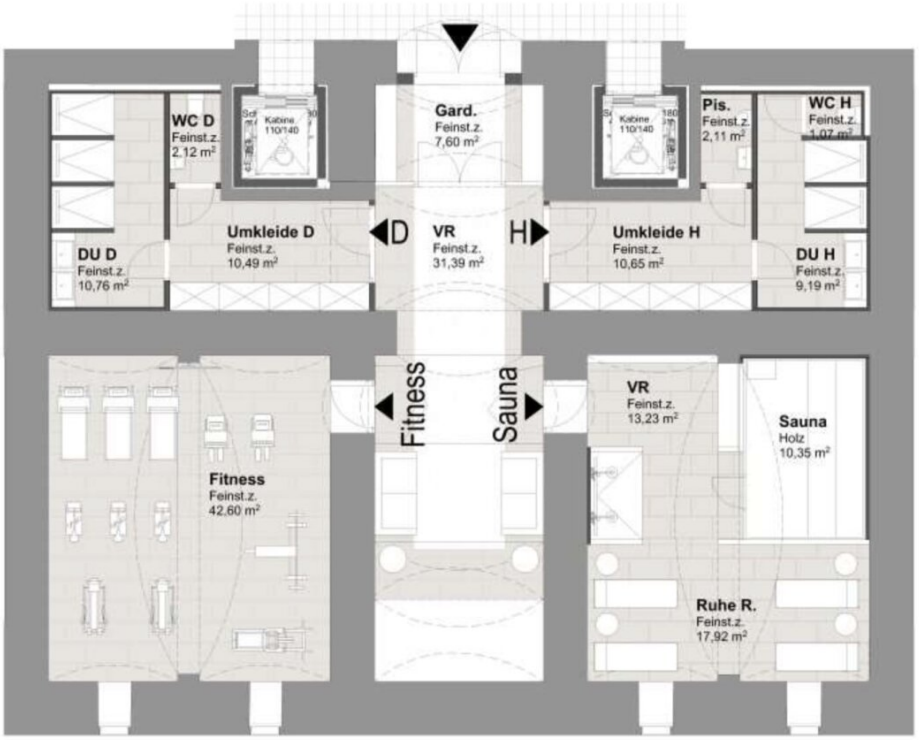



DAS ARTMANN




1.19
Wandnische
Bad
Feinst.z.
10,03 m²
RH = ca. 3m
Wandnische
WC
Feinst.z.
1,39 m²
VR
Parkett
9,83 m²
RH = ca. 3m
HWR
Feinst.z.
3,94 m²
WM
RH = ca. 3m
Gard.
Parkett
1,39 m²
RH = ca. 3m
DU/WC
Feinst.z.
5,85 m²
RH = ca. 3m
RH = ca. 3m
RH = ca. 3m
SR
Parkett
12,67 m²
Wohnküche
Parkett
43,24 m²
Wandnische
RH = ca. 3,5m
Zimmer
Parkett
10,63 m²
RH = ca. 3,5m
Zimmer
Parkett
14,66 m²
RH = ca. 3,5m

CUUBUUS
architects & developers




1862 2024

DAS ARTMANN

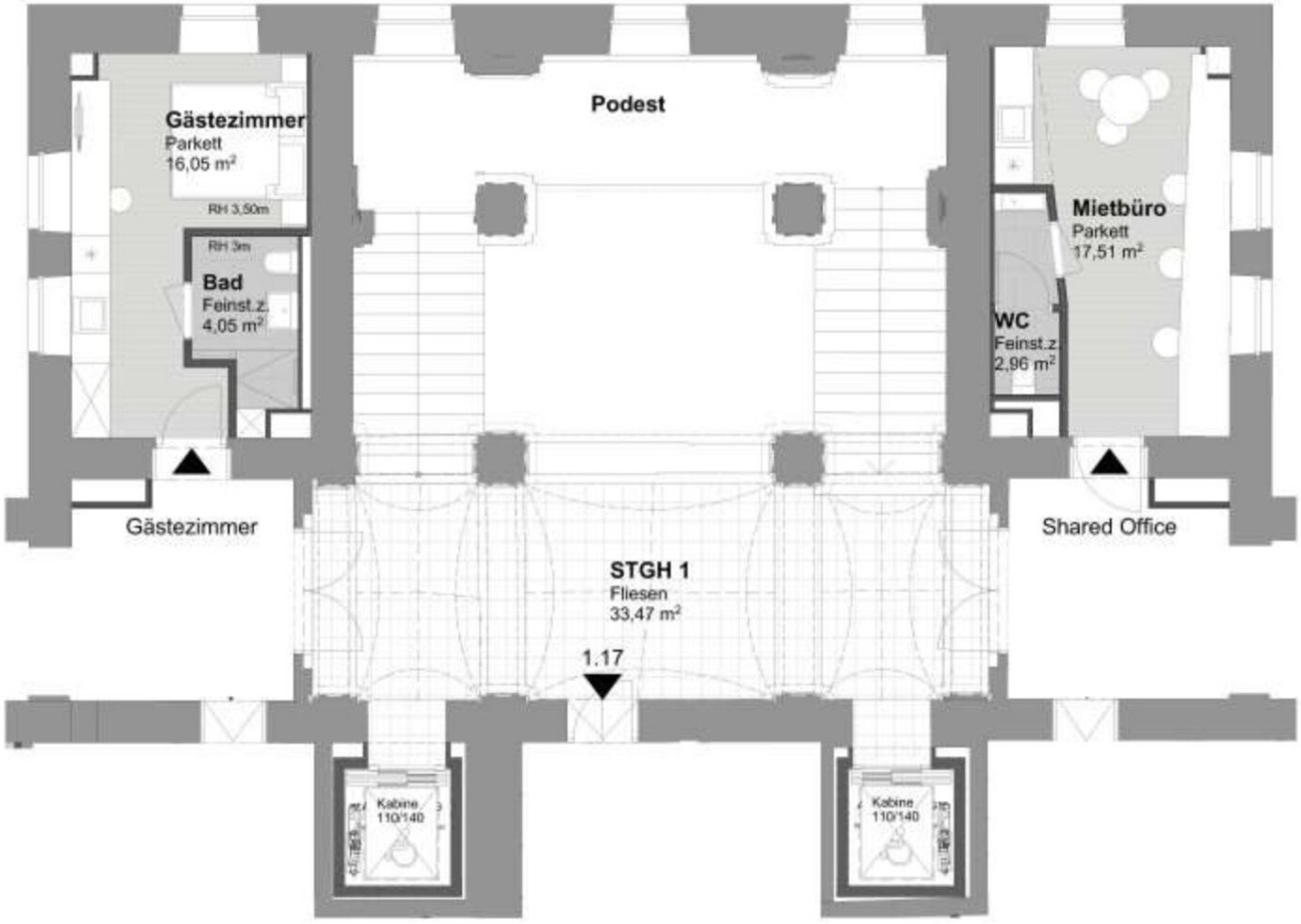
URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

FITNESS & SAUNA BEREICH
IM KG GEWÖLBEKELLER

N

KG Fitness & Sauna

M=1:100 0 3m


Gästezimmer
Parkett
16,05 m²
RH 3,50m
RH 3m
Bad
Feinst.z.
4,05 m²
Podest
Mietbüro
Parkett
17,51 m²
WC
Feinst.z
2,96 m²
Gästezimmer
Shared Office
STGH 1
Fliesen
33,47 m²
1.17
Kabine
110/140
Kabine
110/140

# Objektbeschreibung

Dieses exklusive Apartment im 2. Stock des historischen Backsteingebäudes „Das Artmann“ verbindet die einzigartige Ausstrahlung eines denkmalgeschützten Hauses mit modernstem Wohnkomfort. Auf ca. 114 m² eröffnet sich ein Zuhause, das gleichermaßen stilvoll, funktional und außergewöhnlich durchdacht ist.

Schon im Eingangsbereich zeigt sich die Liebe zum Detail: eine stilvolle Holz-Designwand und maßgefertigte Schuh- und Garderobenschränke schaffen sowohl Eleganz als auch Ordnung.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche samt Kochinsel. Hier vereinen sich Design und Funktionalität zu einem perfekten Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Blick auf den Donaukanal. Ergänzt wird das Ambiente durch elegante Designer-Luster in den Wohnräumen, die für ein stimmungsvolles Lichtkonzept sorgen und dem Interieur zusätzlichen Charme verleihen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet zwei ruhige Schlafzimmer, ergänzt durch maßgefertigte Einbauschränke und ein elegantes Spiegelelement im Flur. Zwei luxuriöse Bäder sorgen für höchsten Komfort: eines mit Dusche, das andere mit Badewanne, zusätzlicher Dusche und Doppelwaschtisch. Ein separates Gäste-WC am Eingang unterstreicht den praktischen Anspruch dieser Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Hauswirtschaftsraum, ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner – ein seltener Vorteil in städtischen Mietwohnungen.

Technisch bietet die Wohnung alles, was modernes Wohnen ausmacht: ein Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Temperatur, Klimaanlage, Luftreinigung und Innenjalousien – alles bequem per App. Ergänzt wird dies durch hochqualitative, schallisolierte Fenster, die absolute Ruhe inmitten der Stadt garantieren, sowie eine innovative, topmoderne Brandschutzanlage, die höchste Sicherheit gewährleistet. Über die App lassen sich zudem die Sauna oder Co-Working-Räume für private Meetings reservieren. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Concierge im Haus.

Das Gebäude selbst bietet eine Vielzahl an exklusiven Annehmlichkeiten: Fitnessraum, Sauna, Massageraum, Gästezimmer und moderne Co-Working-Spaces, Garage.

Die Bedeutung des Wohnortes:

Das 1866 von Ferdinand Artmann errichtete Backsteingebäude wurde bis 2024 aufwendig revitalisiert. Fassade und das historische Stiegenhaus stehen unter Denkmalschutz und erstrahlen nach sorgfältiger Restaurierung in eindrucksvoller Eleganz. Kunstvoll verzierte Geländer und die imposante Treppe treffen auf moderne Lichtinstallationen – ein einzigartiges Entrée, das Tradition und Moderne verbindet. Nachhaltigkeit wird großgeschrieben: Heizung und Kühlung erfolgen über eine Wärmepumpe, zusätzlich unterstützt eine Photovoltaikanlage die Energieversorgung.

Mietkonditionen

4.800 EUR pro Monat, inkl.  Heizung, Betriebskosten sowie Kalt- und Warmwasser. Strom und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Es besteht auch die Möglichkeit, einen Parkplatz anzumieten.

Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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