

**Stilvolle Luxuswohnung mit Donaukanal-Blick im Das  
Artemann - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7618/807**

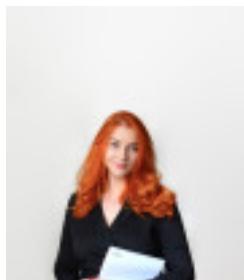
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	4.221,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.375,34 €
<b>Kaltmiete</b>	3.838,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,80 €
<b>USt.:</b>	383,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

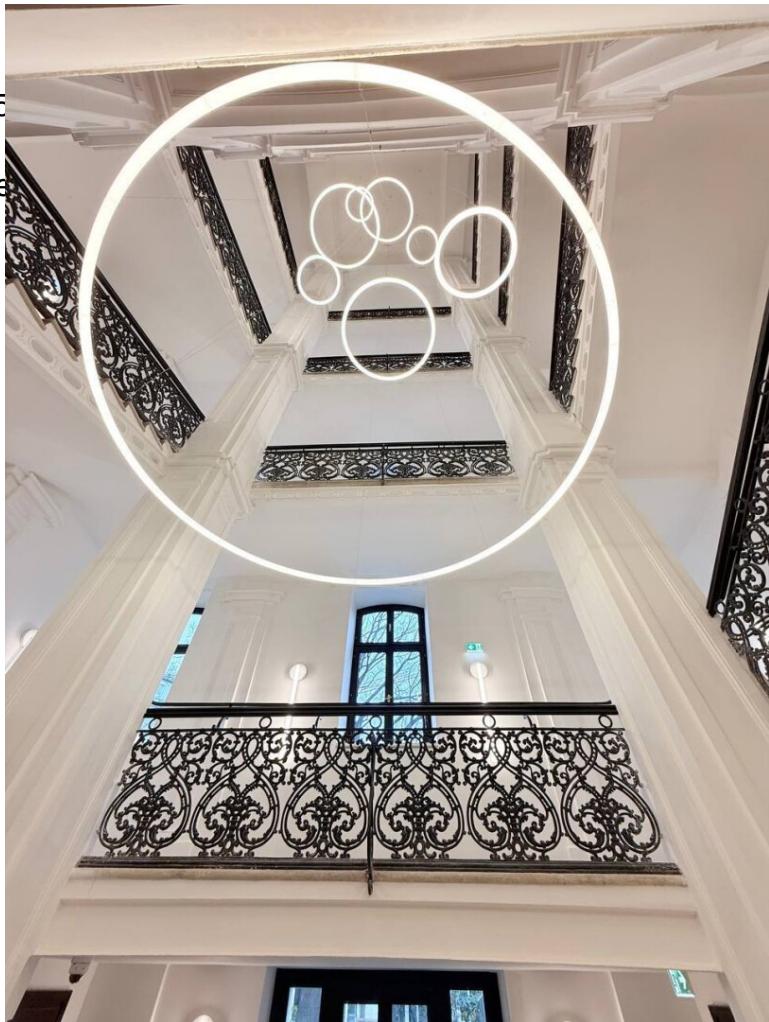
Vigolmmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19

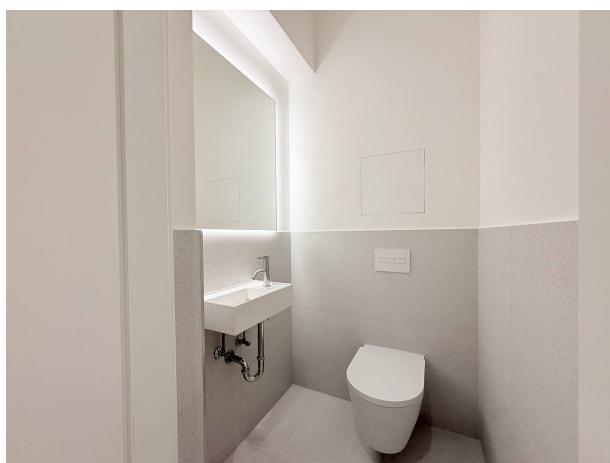
1010 Wien

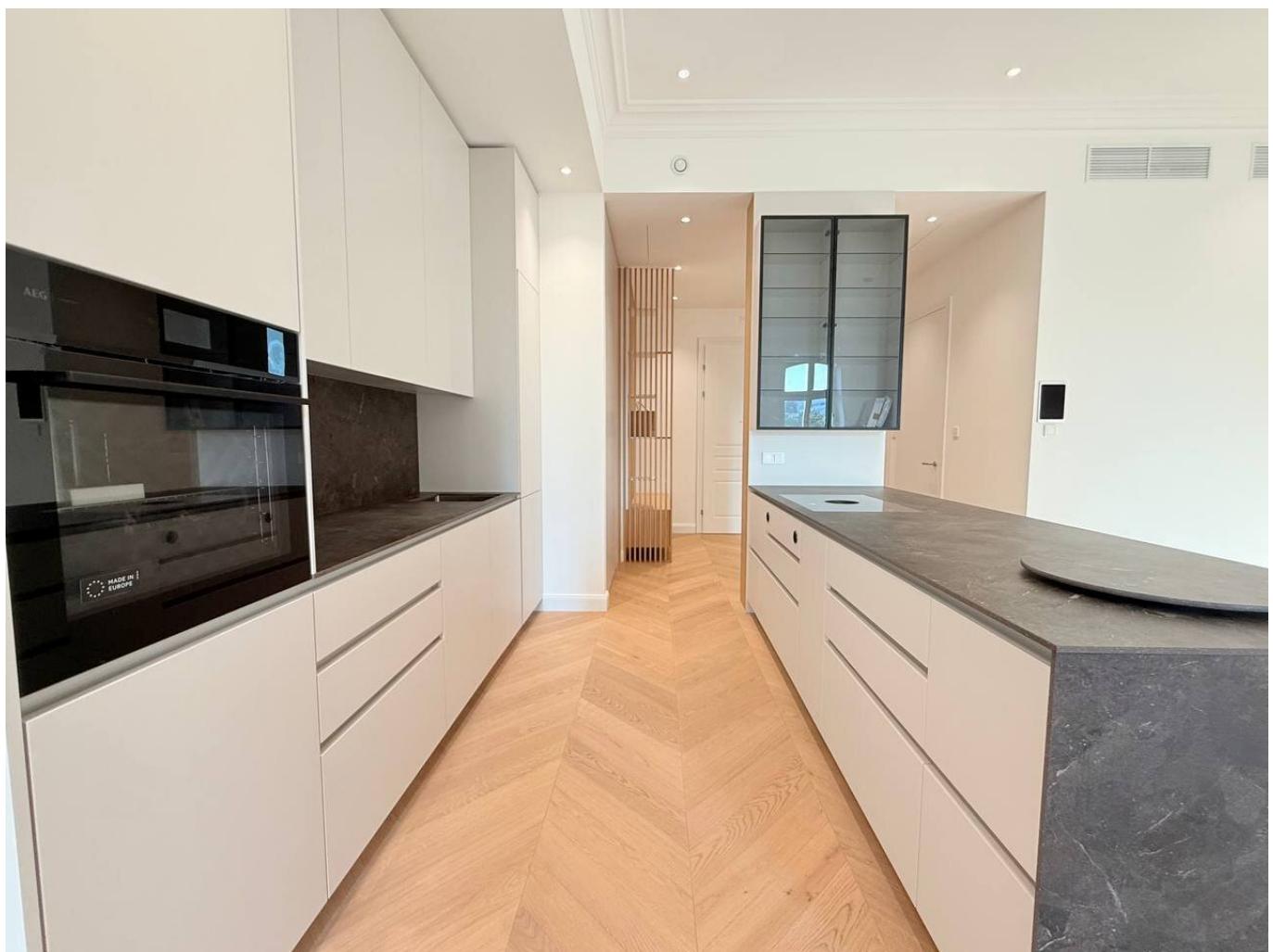
T +43 664 220 41 85

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

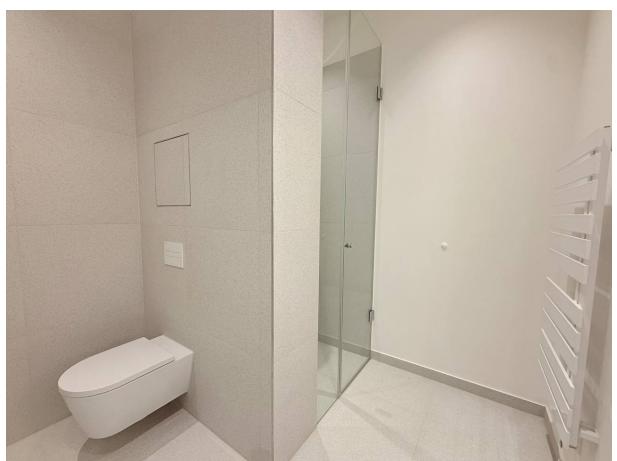
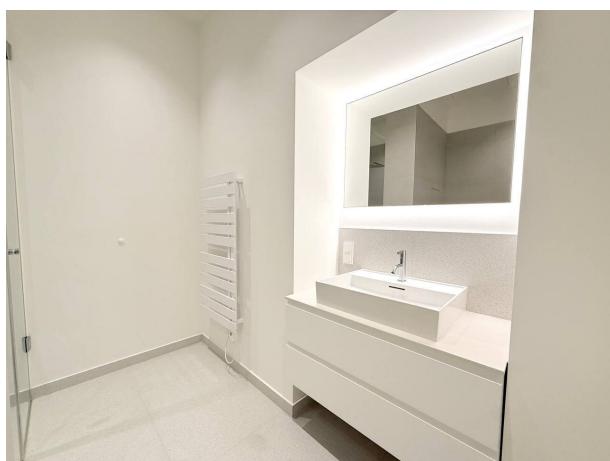
ermin zur

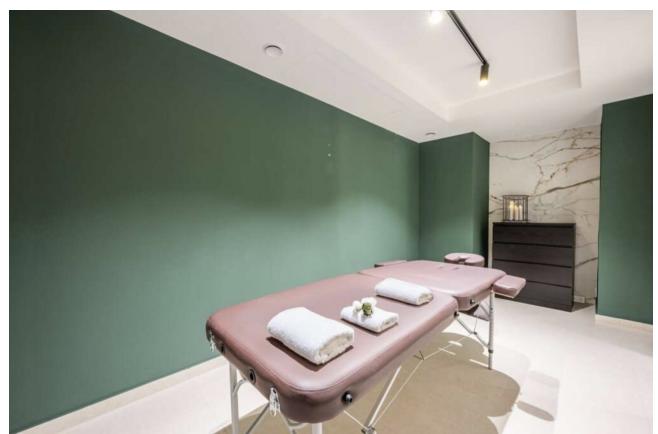
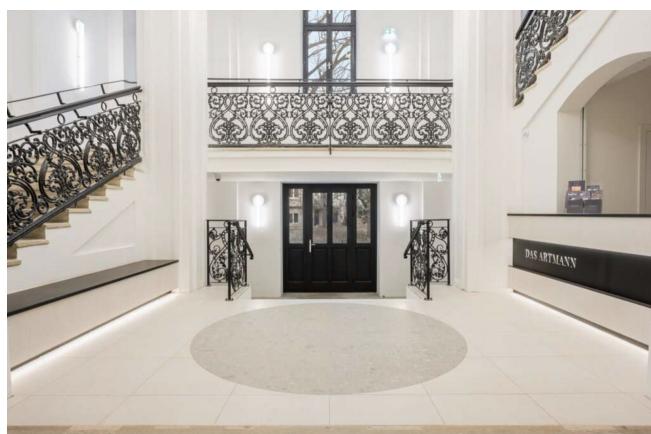






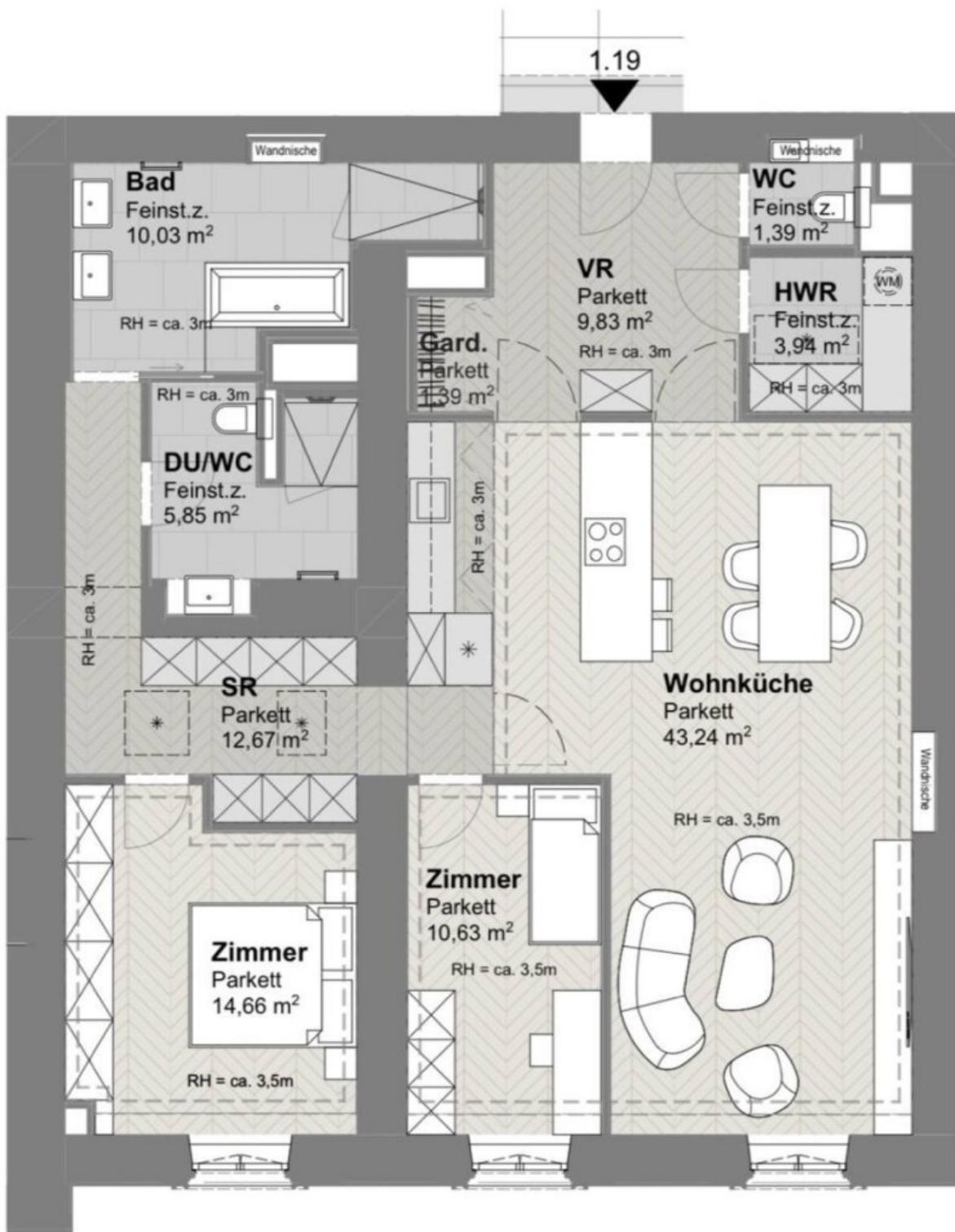


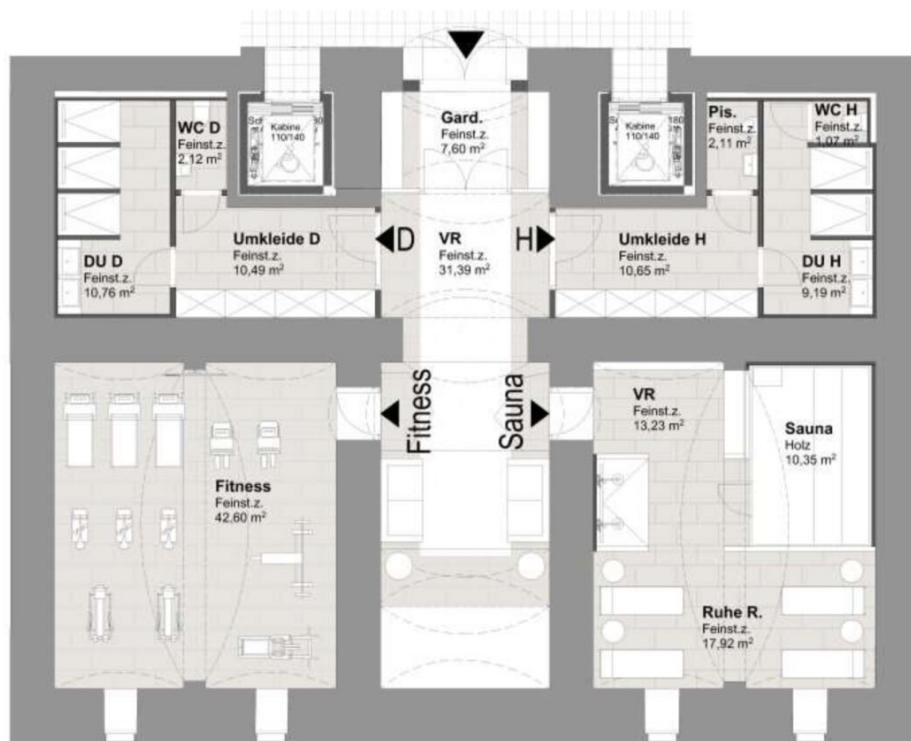












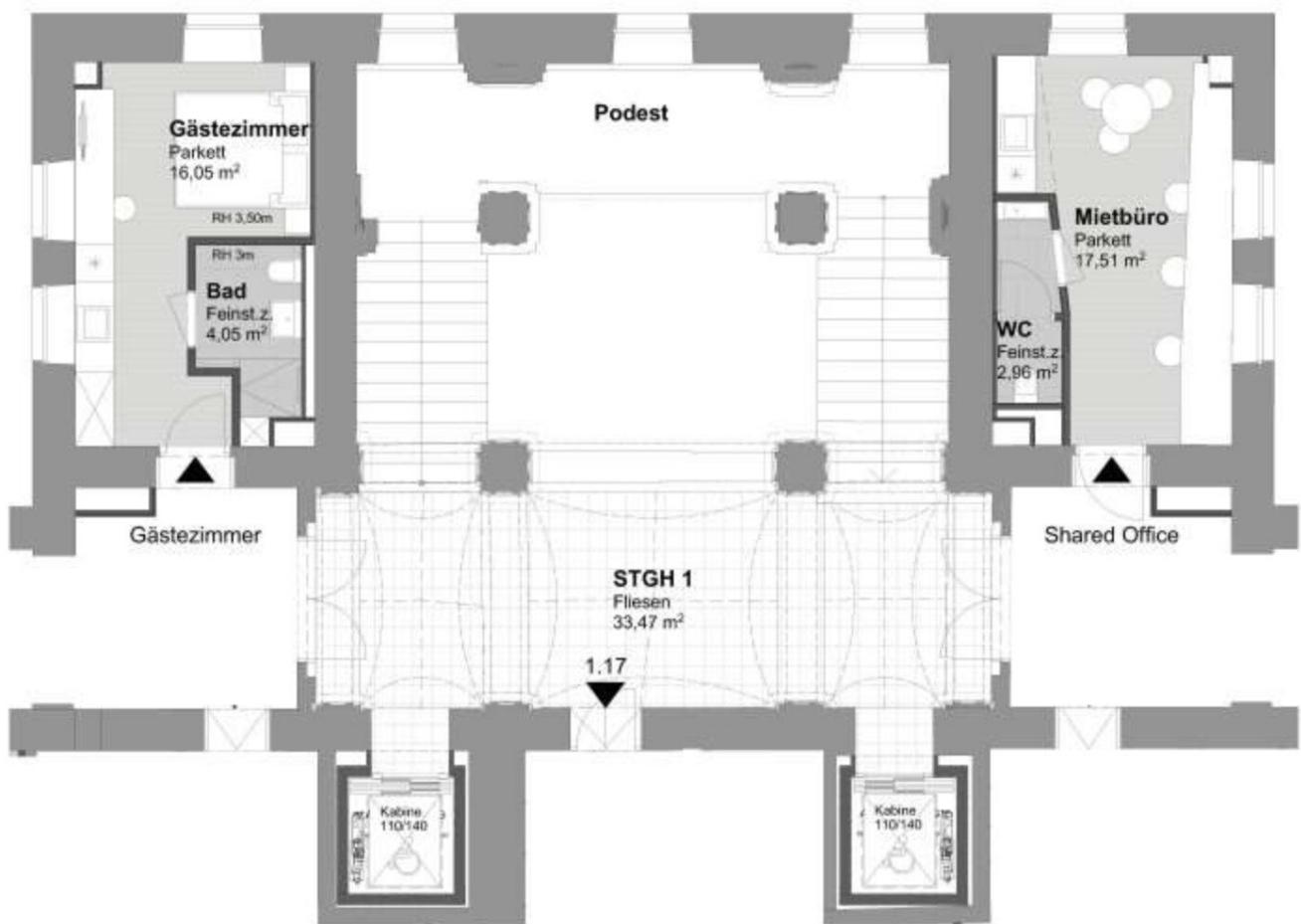
VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 133 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2022



M=1:100 0 3m

1020 Wien, Obere Donaustraße 19 29.03.2022



## 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 m<sup>2</sup> 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 Spiegelement 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

4.221,91 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten sowie Kalt- und Warmwasser. Heizung, 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