

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in einem revitalisierten  
historischen Gebäude – „The Artmann“**



**Objektnummer: 1738**

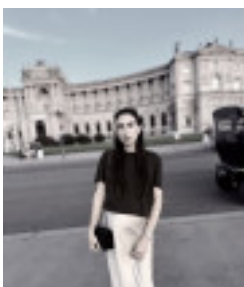
**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Heizkosten:</b>	198,32 €
<b>USt.:</b>	58,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



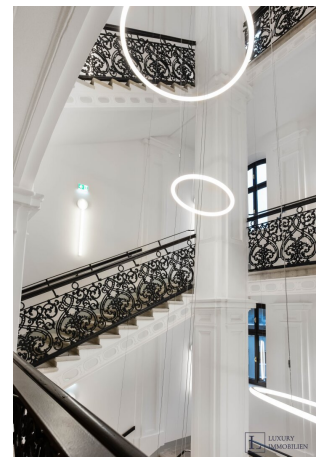
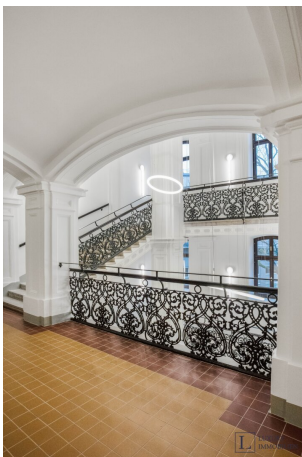
**Mariia Osypenko**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien











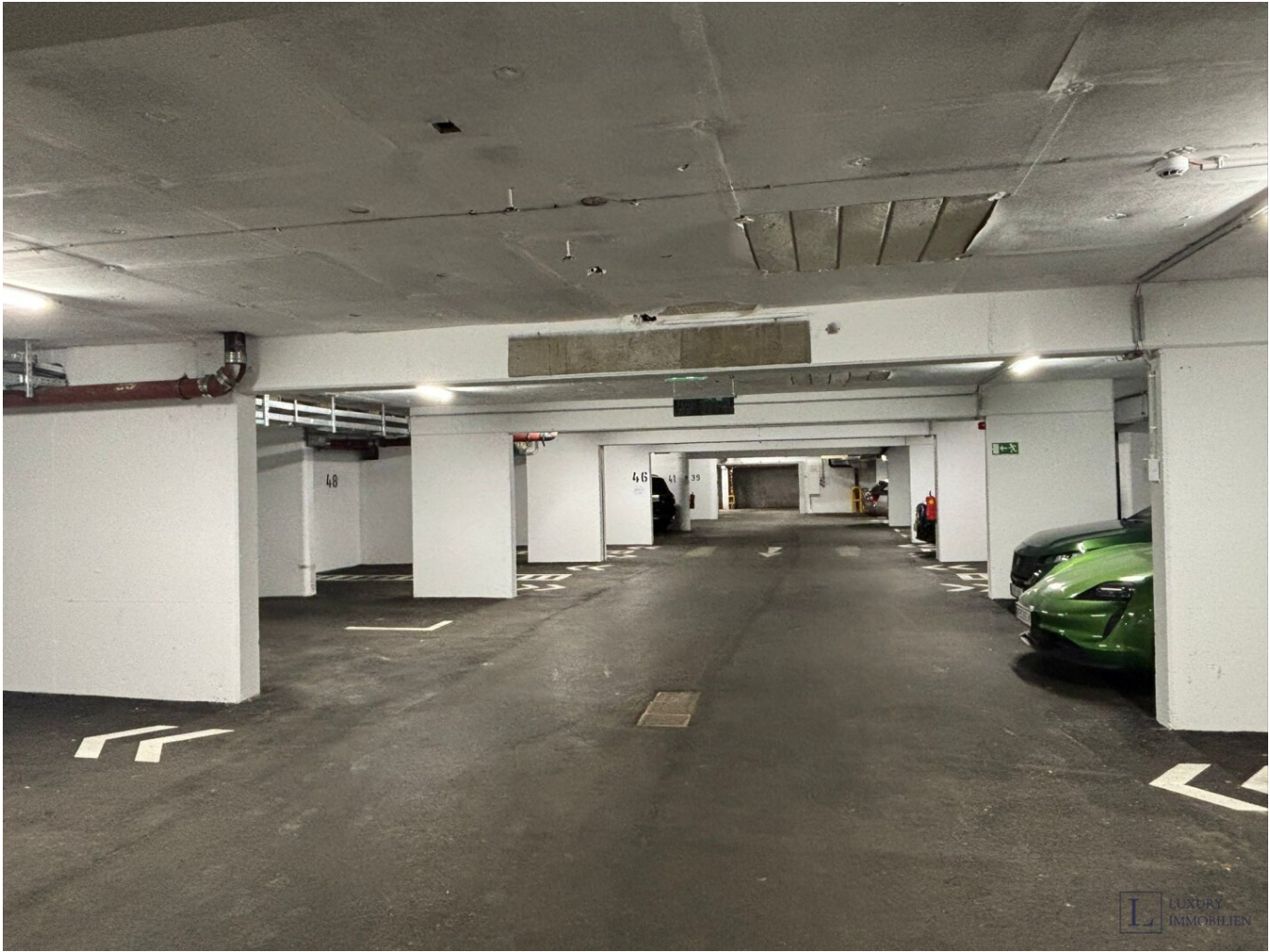














## DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

### W Top 1.18, Wohnen und Aufenthalt

Bad	4,93
Gard.	6,10
WC	2,94
Wohnküche	39,84
Zimmer	18,41
<b>72,22 m<sup>2</sup></b>	

### W Top 1.18, Partienkeller

RAR	2,55
-----	------

Raumhöhe bis zu 350cm



Obere Donaustraße



OG2

Top 1.18

M=1:100

0 3m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitär- 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



10.01.2024



## Objektbeschreibung

Erleben Sie die perfekte Harmonie aus industrieller Eleganz und dem unverwechselbaren Charme der Wiener Gründerzeit.

Errichtet im Jahr 1866 von Ferdinand Artmann, wurde dieses beeindruckende Ziegelgebäude – mit seiner denkmalgeschützten Fassade und dem prachtvollen Stiegenhaus – aufwendig revitalisiert. Das Ergebnis ist eine einzigartige Verbindung von historischer Architektur und modernem Wohnkomfort.

### Lage

Im Herzen Wiens gelegen, bietet *The Artmann* seinen Bewohnern ein urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Die zentrale Adresse in der Oberen Donaustraße überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Linie U4, die Straßenbahnlinie 31 sowie die Buslinien 5A und 5B befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, während der Donaukanal und der Augarten ideale Orte für Erholung und Freizeit darstellen.

### Das Projekt

*The Artmann* umfasst rund 75 exklusive Wohneinheiten mit Größen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 166 m<sup>2</sup>, darunter zwei luxuriöse Penthäuser.

Das Erdgeschoss ist für Gewerbeflächen vorgesehen, während die oberen Etagen elegante Eigentumswohnungen beherbergen.

Die Wohnungen im historischen Gebäudeteil zeichnen sich durch hohe Räume, großformatiges Eichenparkett im Fischgrätmuster, stilvolle Sockelleisten und klassische Stuckelemente aus.

Der moderne Hoftrakt bietet ruhige Apartments mit privaten Freiflächen.

### Wohnungs-Highlights (73 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer)

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Hochwertiges Eichenparkett im Fischgrätmuster

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elegantes Badezimmer mit Feinsteinzeug und Premium-Armaturen
- Dezent integrierte Deckenbeleuchtung und moderne Lichtkonzepte
- Küchenanschlüsse für individuelle Gestaltung vorbereitet
- Große Fensterflächen mit ausgezeichneter natürlicher Belichtung

## **Gebäudeausstattung**

Bewohner genießen eine Vielzahl exklusiver Services und Annehmlichkeiten:

- Fitness- und Wellnessbereich
- Büro- und Meetingräume
- Gästelounge zur privaten Nutzung
- Concierge-Service
- Tiefgarage (Eigentums- und Mietstellplätze)

## **Nachhaltigkeit**

*The Artmann* setzt neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit:

Heizung und Kühlung erfolgen über ein innovatives Wärmepumpensystem, das Wasser aus dem Donaukanal nutzt – vollständig unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert Energie für die Allgemeinbereiche und reduziert den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Gebäudes nachhaltig.

## **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