

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



**Objektnummer: 1738**

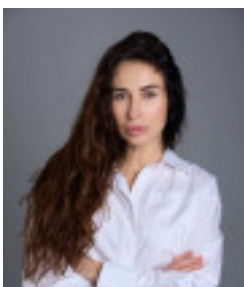
**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## 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>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<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



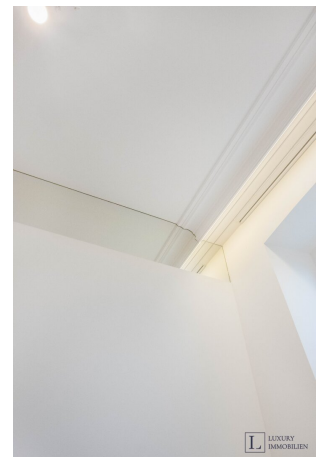
**Mariia Osypenko**

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

T +380 67 576 7299  
H +43 677 620 714 74

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur

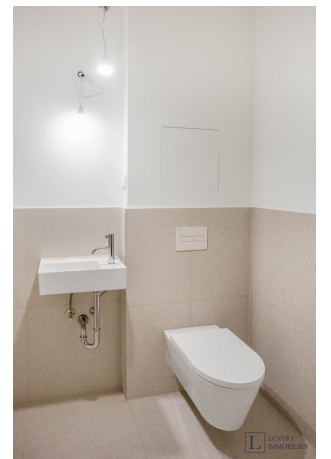




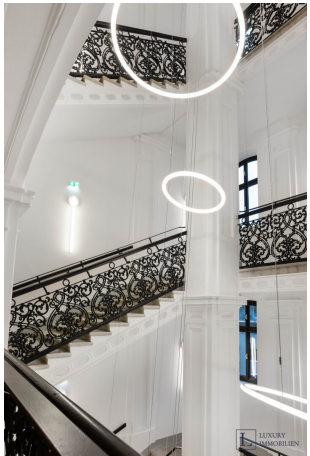
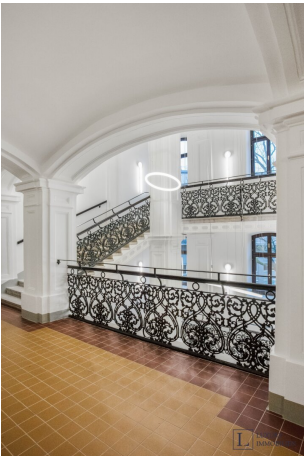
L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN

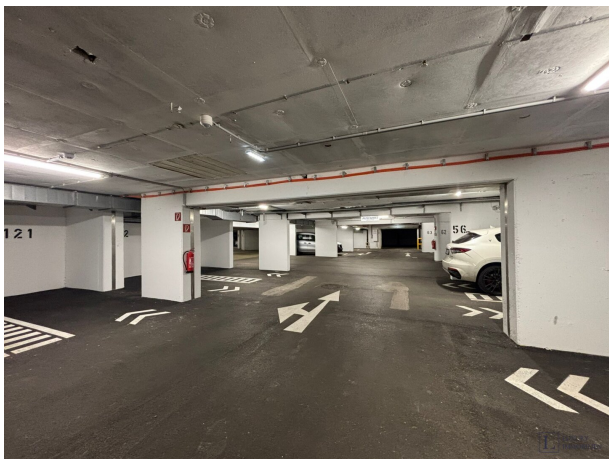


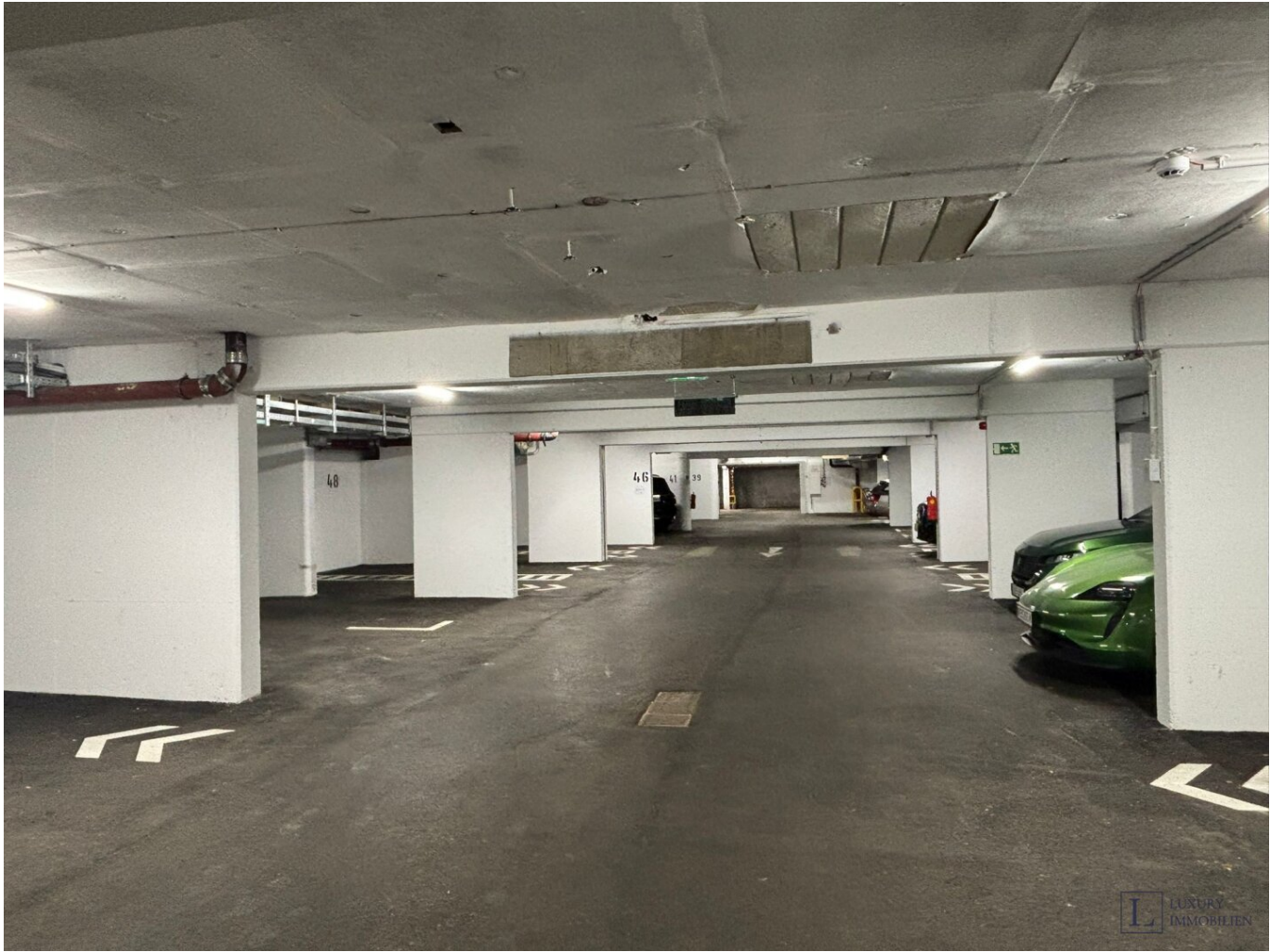
L LUXURY  
IMMOBILIEN
















1866 2024

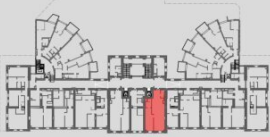
## DAS ARTMANN

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>Total</b>	<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 mitgeliefert. 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     LUXURY IMMOBILIEN

## 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