

# **Luxus trifft Design – Vollmöblierte Signature-Wohnung im DAS ARTMANN**



**Objektnummer: 5138**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1866
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	2.840,79 €
Kaltmiete	3.093,59 €
Betriebskosten:	252,80 €
Heizkosten:	204,15 €
USt.:	402,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





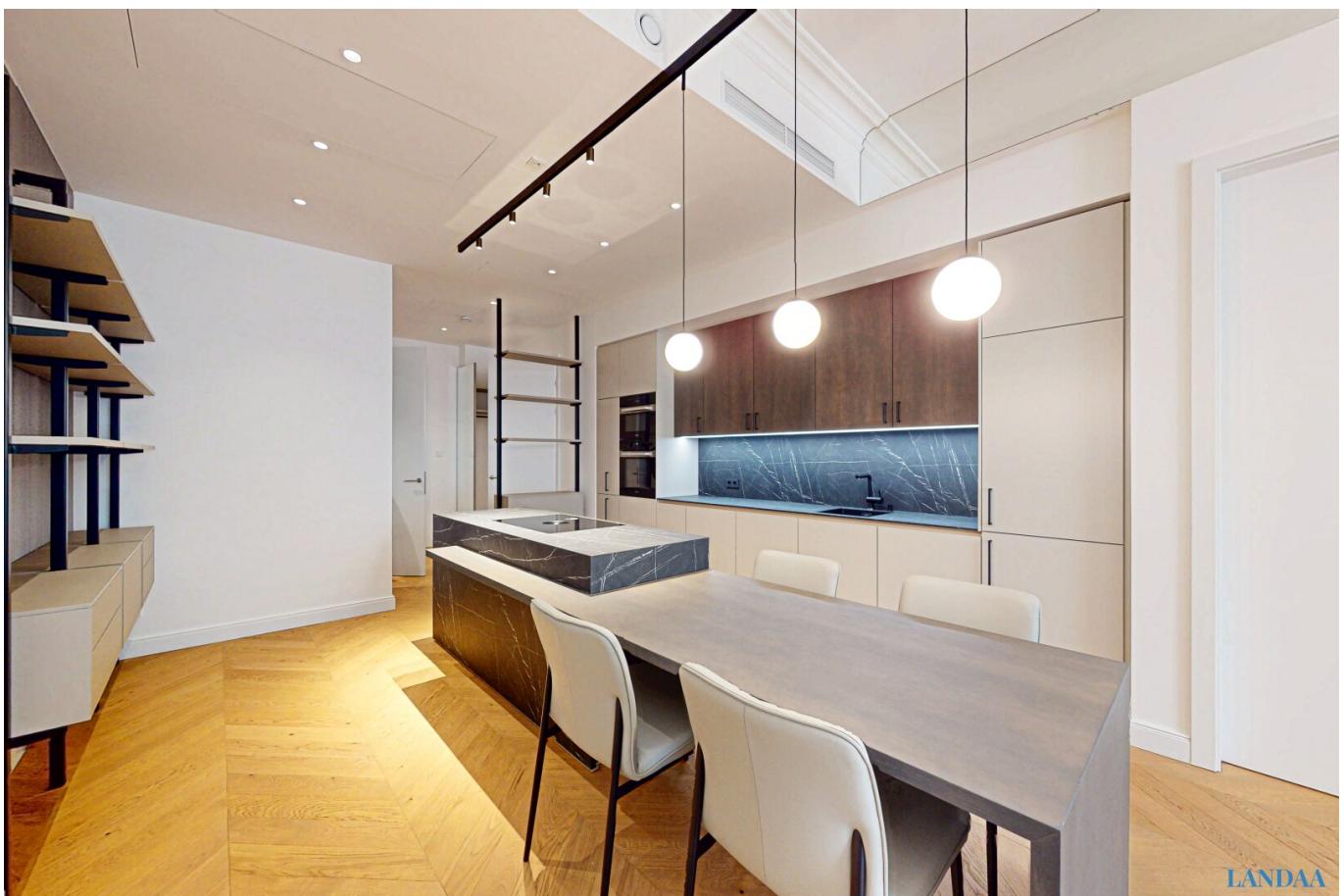
LANDAA



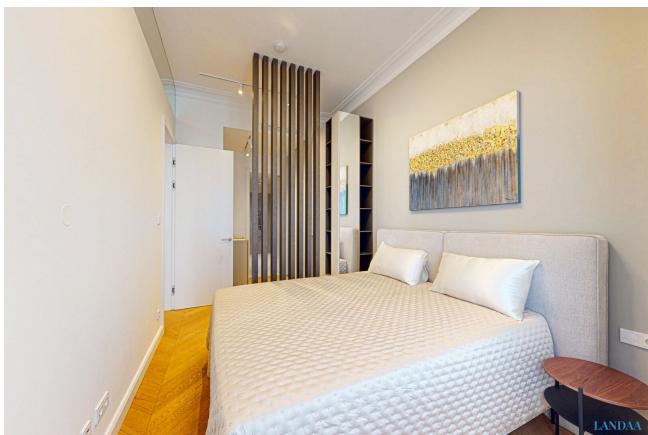
LANDAA



LANDAA



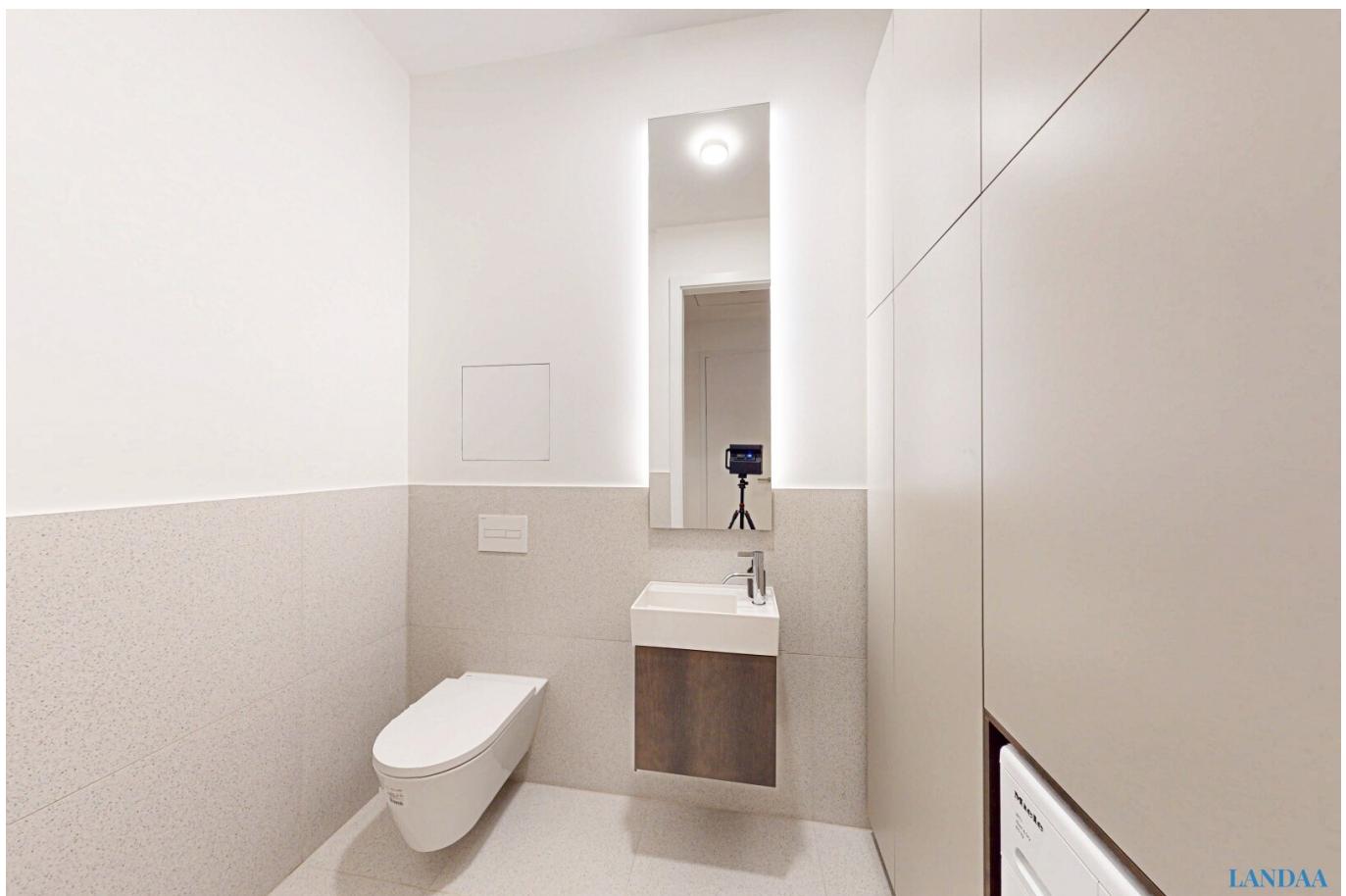
LANDAA



LANDAA



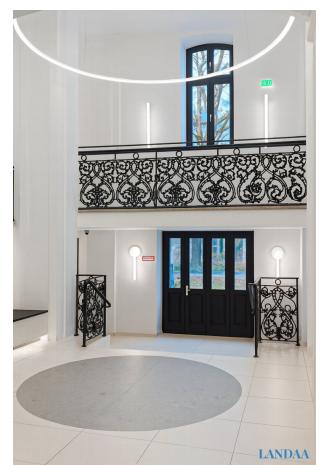
LANDAA



LANDAA

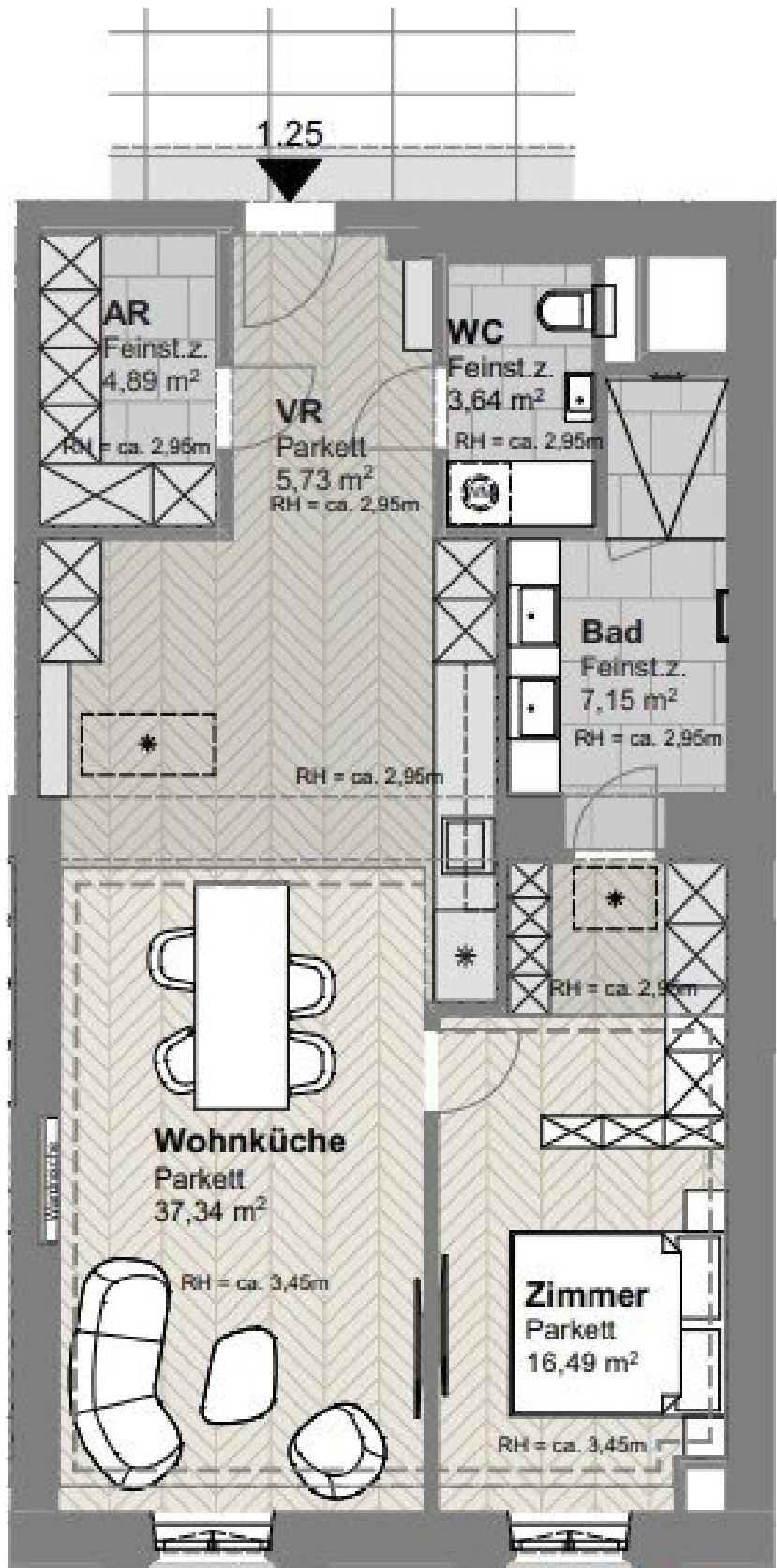


LANDAA



LANDAA





LANDAA

# Objektbeschreibung

Willkommen in einer der exklusivsten Adressen der Stadt: **DAS ARTMANN** – ein Haus, das nicht nur durch seine beeindruckende Architektur und die historische Substanz begeistert, sondern durch ein Wohnkonzept, das neue Standards setzt. Diese vollmöblierte Wohnung vereint kompromisslose Qualität, zeitloses Design und ein Service-Level, das man sonst nur aus internationalen Boutique-Hotels kennt.

DAS ARTMANN bietet ein einmaliges, hotelähnliches Servicekonzept sowie Annehmlichkeiten, die weit über den üblichen Wohnstandard hinausgehen.

## Exklusive Haus-Features:

- Großzügiger Fitnessbereich direkt im Haus
- Elegante Wellnesszone mit Ruhebereichen
- Mehrere Officeräumlichkeiten – perfekt zum Arbeiten oder Empfangen von Klienten
- Besprechungszimmer für Meetings und Calls
- Stilvolle Guest Lounge als repräsentativer Aufenthaltsbereich
- Concierge-Service für maximalen Komfort
- Modernste Technik, hochwertige Allgemeinflächen, beeindruckende Architektur

Dieses Haus ist geschaffen für Menschen, die Wert auf Design, Privatsphäre und außergewöhnlichen Wohnkomfort legen.

Die Wohnung ist bis ins letzte Detail ausgestattet – sorgfältig kuratiert und perfekt aufeinander abgestimmt. Jedes Möbelstück, jedes Material, jedes Detail ist Ausdruck eines luxuriösen Lebensstils.

## Highlights der Ausstattung:

- Smart Home System
- Miele Einbaugeräte in der Designküche
- Wittmann Sofa – österreichische Handwerkskunst, die weltweit für Qualität steht

- Bellus Premium-Boxspringbett für ultimativen Schlafkomfort
- Maßgefertigte Einbauten & Stauraumlösungen
- Edler Parkettboden, hochwertige Armaturen, moderne Lichtkonzepte

Hier passt einfach alles – ein Zuhause zum Ankommen, Genießen und Repräsentieren.

Diese Wohnung richtet sich an Mieter, die einen gehobenen, urbanen Lebensstil schätzen – ein Zuhause suchen, das sowohl Ruhepol als auch Statement ist. Ob als City Residence, Business Apartment oder exklusiver Rückzugsort: Hier erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

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 <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap