

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung durch Zusammenlegung  
zweier Wohnungen in „The Artmann“**



**Objektnummer: 1763**

**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>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



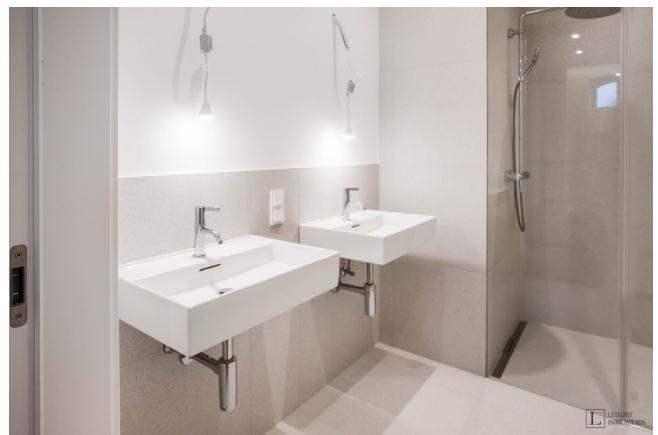
**Mariia Osypenko**

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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







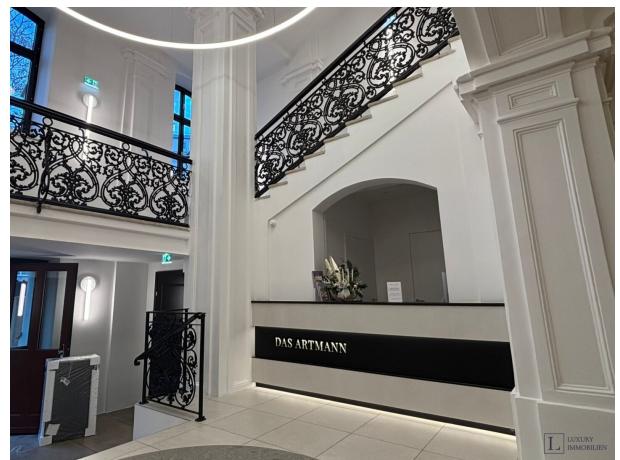
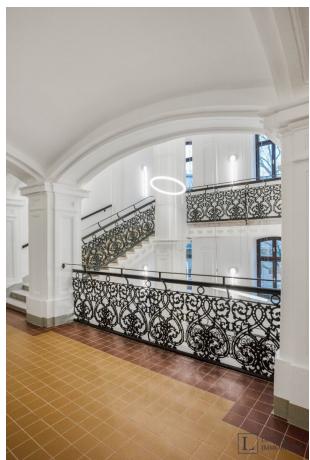
LUXURY  
IMMOBILIEN



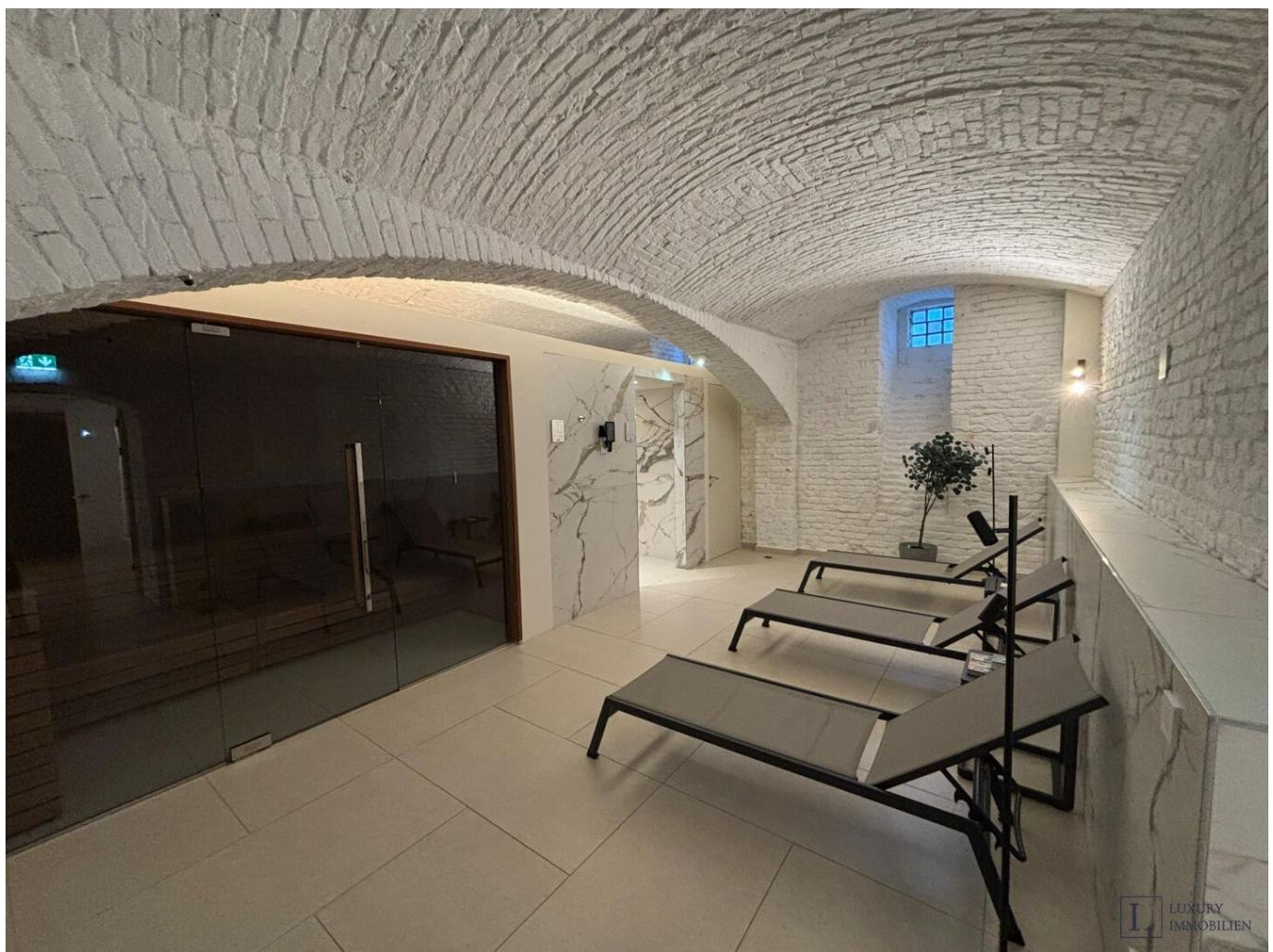
LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN



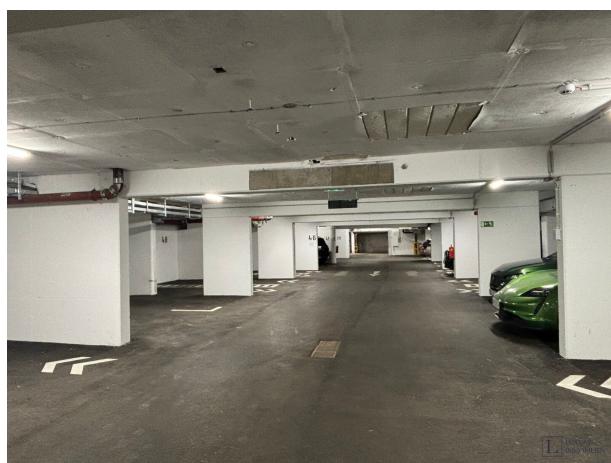
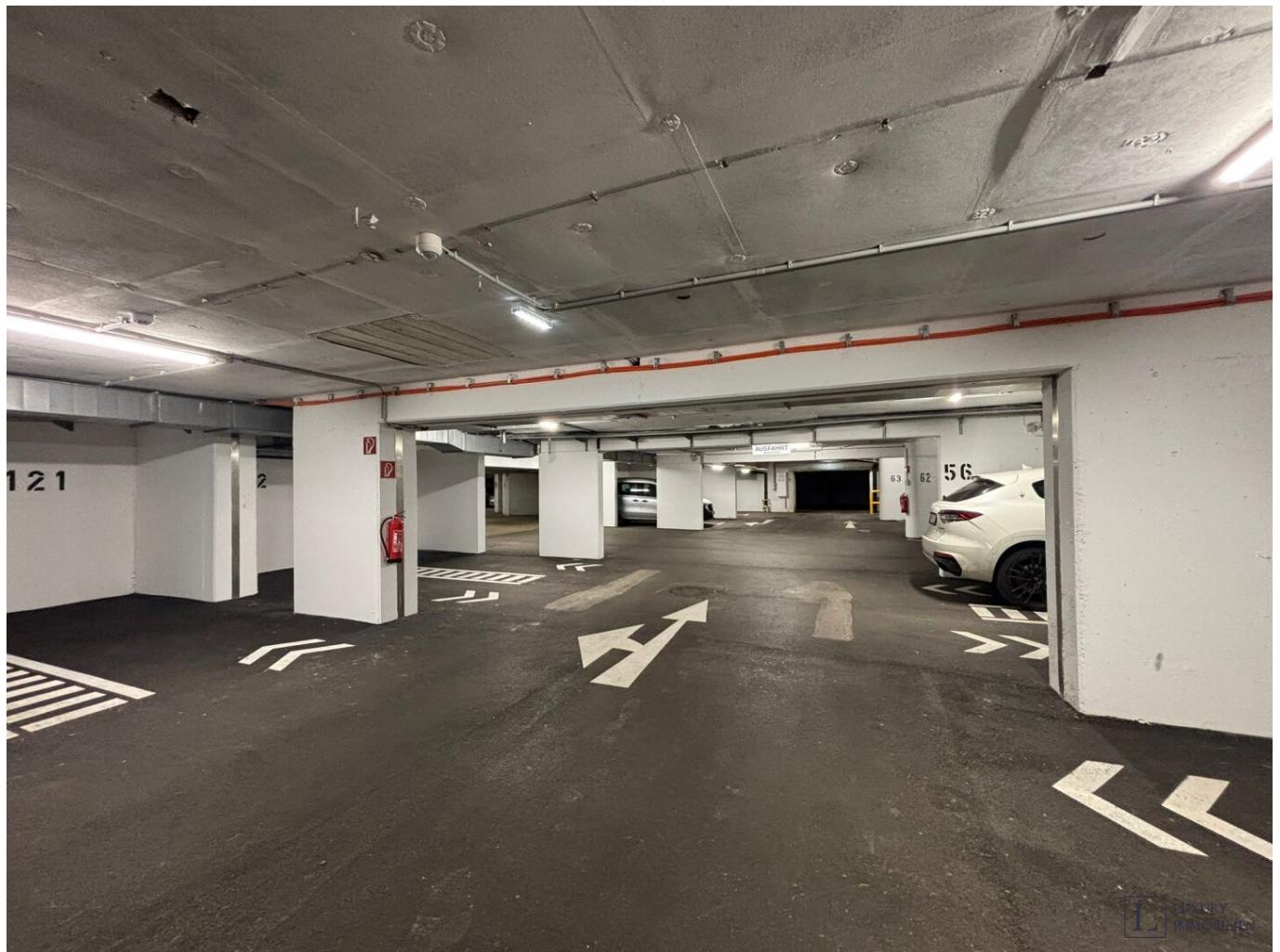




LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN







117 + 118  
Variantate Zusammenlegung

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

**DAS ARTMANN**  
URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

W Top 1.28+1.29, Wohnen

Bad	5,17
DU	4,01
Gard.	7,23
HWR	2,87
MasterBR	30,62
SR	4,45
SR	7,34
VR	2,89
VR	2,99
WC	1,65
WC	2,88
Wohnküche	40,02
Zimmer	10,82

$\sim 170 \text{ m}^2$

W Top 1.28+1.29, Parteienkeller

R.AR	2,48
R.AR	2,54
	5,02 m <sup>2</sup>

Raumhöhe bis zu 350cm

Obere Donaustraße

0673 129 129  
LUXURY IMMOBILIEN  
M 1:100

# Objektbeschreibung

Diese einzigartige 3-Zimmer-Wohnung entstand durch die durchdachte Zusammenlegung der benachbarten Wohnungen **Top 17 und Top 18** und schafft ein außergewöhnliches Wohnambiente, das historischen Charme mit modernem Komfort verbindet. Die Wohnung befindet sich im sorgfältig revitalisierten Gründerzeitgebäude The Artmann, das 1866 von Ferdinand Artmann erbaut wurde, und bietet ca. 121 m<sup>2</sup> helle, gut proportionierte Wohnfläche mit hohen Decken, eleganten Materialien und sorgfältig restaurierten architektonischen Details. Die intelligente Raumaufteilung verbindet offene Gemeinschaftsbereiche mit privaten Schlafzimmern und schafft ein harmonisches und funktionales Zuhause.

## Hauptmerkmale:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern und Blick auf den Donaukanal
- Zwei komfortable Schlafzimmer, einschließlich eines großzügigen Hauptschlafzimmers
- Zwei moderne Bäder mit hochwertiger Feinsteinzeugkeramik und Armaturen
- Separate Hauswirtschafts- und Abstellräume für zusätzlichen Komfort
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Einbauspots an der Decke und moderne Lichtvorbereitung
- Vorgefertigte Anschlüsse für eine individuelle Küche
- Deckenhöhen bis ca. 3,5 m, die ein luftiges und großzügiges Raumgefühl erzeugen

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Obere Donaustraße und profitiert von einer erstklassigen zentralen Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- U4, Straßenbahnenlinie 31 und Buslinien 5A und 5B in unmittelbarer Nähe
- Kurzer Fuß- oder Radweg ins Stadtzentrum
- Donaukanal und Augarten-Park in der Nähe für Erholung und Freizeit

## **Ausstattung des Gebäudes:**

Die Bewohner von The Artmann genießen eine Vielzahl hochwertiger gemeinschaftlicher Einrichtungen:

- Fitness- und Wellnessbereich
- Büro- und Besprechungsräume
- Gästelounge
- Concierge-Service
- Tiefgaragenstellplätze

## **Nachhaltigkeit:**

Das Gebäude wird vollständig durch eine moderne Wärmepumpenanlage mit Wasser aus dem Donaukanal versorgt – völlig unabhängig von fossilen Brennstoffen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt grünen Strom für die Gemeinschaftsbereiche und reduziert den ökologischen Fußabdruck erheblich.

**Bitte beachten Sie:** die bauliche Verbindung der Einheiten Top 17 und Top 18 vom neuen Eigentümer herzustellen ist. Die geschätzten Kosten für diese Arbeiten sind bereits im Kaufpreis enthalten.

*\*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*\*\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

## **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