Investment am Donaukanal: Studio im historischen Luxusgebäude – vermietet bis 2031



Objektnummer: 1898

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,26 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	140,80 €
Heizkosten:	112,05 €
USt.:	33,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

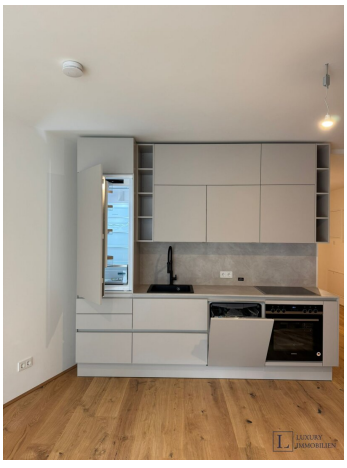


Kristina Ligere

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




















LUXURY
IMMOBILIEN

















WE SPEAK LUXURY



KRISTINA LIGERE

WWW.LUXURY-VIENNA.COM

INFO@LUXURY-VIENNA.COM

OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

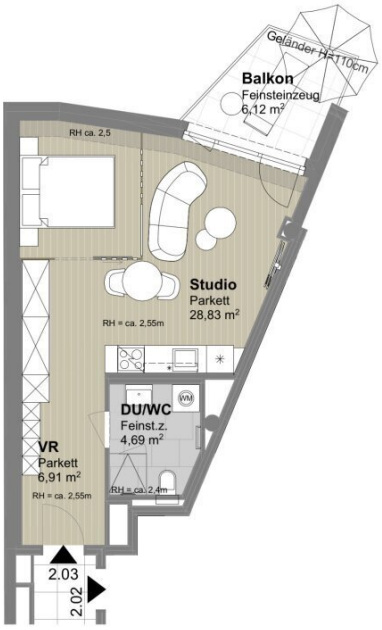
+43 664 870 74 55

@LUXURYIMMOBILIEN

Set up a viewing

LUXURY IMMOBILIEN

CUUBUUS
architects & developers



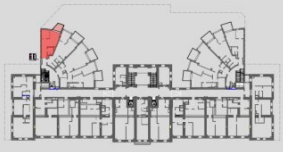
1866 2024

DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

W Top 2.03, Wohnen und Aufenthalt		
	DU/WC	4,69
	Studio	28,83
	VR	6,91
		40,43 m²
W Top 2.03, Parteienkeller		
	R.AR	2,61
		2,61 m²
W Top 2.03, Außenfläche		
	Balkon	6,12
		6,12 m²

Raumhöhe bis zu 255 cm



Obere Donaustraße

N

OG1 Top 2.03

M=1:100 0 3m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung 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 09.01.2024

LUXURY IMMOBILIEN

1866 2024

DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK



FAHRRAD ABSTELLRÄUME

SAUNA & FITNESS
im Gewölbekeller

FAHRRAD ABSTELLRAUM

ÜBERSICHT KG

LUXURY IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im **erste Stock** eines neuen Anbaus eines kürzlich restaurierten Projekts, das elegant industrielle Elemente mit Wiener Klassik verbindet. **Die luxuriöse Lobby** und **der freundliche Concierge** werden niemanden gleichgültig lassen.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine effiziente Nutzung jedes Quadratmeters und schafft ein gemütliches und funktionales Raumgefühl.

Durch den kompakten Flur gelangen Sie in **das Wohnzimmer mit offener Küche,** das auf **einen Balkon mit Blick auf den Innenhof** führt. Dies ist der perfekte Ort für einen morgendlichen Kaffee oder einen entspannten Abend nach einem anstrengenden Tag. Das Schlafzimmer ist durch ein interessantes Designer-Element, **elegante Lamellen**, die Tageslicht einlassen und dem Wohnraum viel Luft geben, vom Wohnzimmer abgetrennt.

Die Wohnung verfügt außerdem über **ein Badezimmer mit Dusche** und **ein separates WC**. Das Interieur der Wohnung ist bis ins kleinste Detail durchdacht und schafft eine gemütliche Atmosphäre für komfortables Wohnen.

Bewohner des Hauses erhalten Zugang zu exklusiven Gemeinschaftsflächen: **eleganten Büroräumen** zum Arbeiten oder Lernen sowie Gästezimmern für Ihre Besucher, eine **SPA-Zone** und ein **Fitnessstudio**.

Die Wohnung ist bis zum 01.05.2031 befristet vermietet.

Die günstige Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Werfen Sie auch einen Blick auf dieses Highlight über den folgenden Link:

https://storage.justimmo.at/video/1080p/6DdZd5r9lOzA2tdqgfvtGp.mp4

BESONDERE MERKMALE:

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung

- Feinsteinzeug und moderne Sanitäranlagen
- Klimaanlage
- Innovative Raumgestaltungskonzepte
- Smart-Home-System
- Sonnenschutz
- Moderne und funktionale Küche

ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN:

In diesem Projekt ist die hohe Qualität in den Details spürbar, komfortable Gemeinschaftsbereiche und zusätzliche Dienstleistungen stehen allen Bewohnern zur Verfügung:

- Fitness- und Wellnessbereich
- Gemeinsame Büroräume
- Gästezimmer ausschließlich für Besucher der Bewohner
- Concierge-Service zur Unterstützung der Bewohner

NACHHALTIGKEIT:

Das Projekt ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

- Heizung und Klimatisierung arbeiten mit einer Wärmepumpe, die Energie aus dem Donaukanal bezieht, was den Einsatz fossiler Brennstoffe vermeidet.

- Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, die Strom für die Gemeinschaftsbereiche produziert.

MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: € 154,88

- A-?onto für Heizung und Warmwasser: € 131,56 (mit jährlicher Abrechnung)

Am Ende des Jahres erfolgt eine genaue Abrechnung dieser Nebenkosten.

Worte und Fotos können jedoch eine persönliche Besichtigung nicht ersetzen. Bei Besichtigungswünschen bzw. für weitere Informationen steht Ihnen Kristina Ligere unter +43 664 87074555 oder per E-Mail unter **info@luxury-vienna.com** gerne zur Verfügung.

Besuchen Sie unsere Website www.luxury-vienna.com, um weitere großartige Objekte zu sehen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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