

**Zu vermieten: 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem  
Ausblick und Garage**



**Objektnummer: 1409**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	4.542,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.031,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,80 €
<b>USt.:</b>	42,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

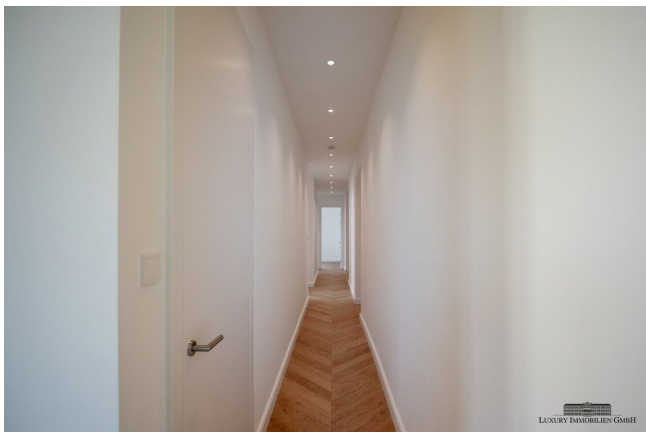
## Ihr Ansprechpartner



**Elena Esquivel Villafranca**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstraße 3 / 11  
1010 Wien









LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH





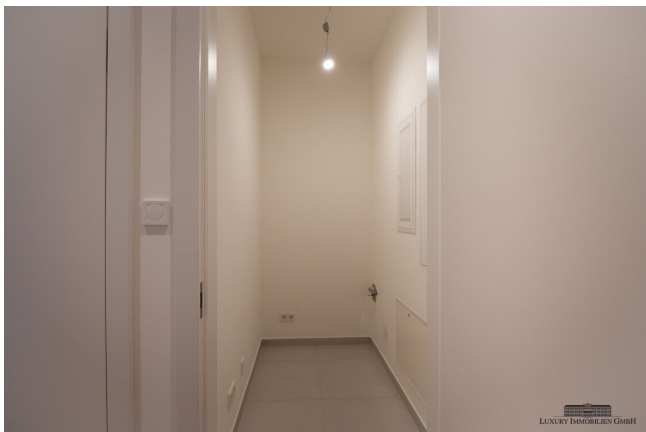








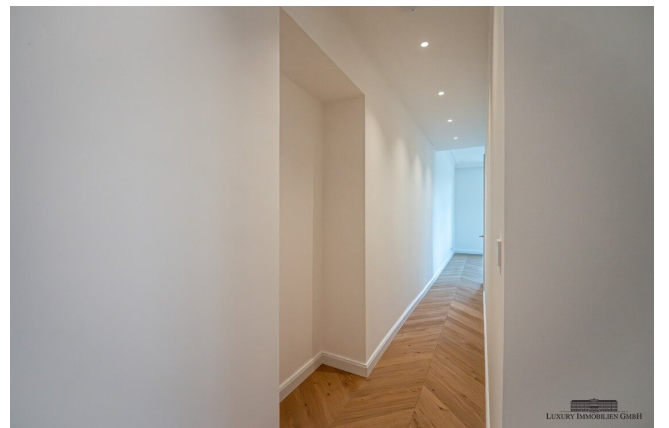
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH





*Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.*

**DANKÜCHEN**  
 MEGASTORE VÖSENDORF  
 K.M.V. Küchenstudio GmbH  
 Marktstraße 19/2b  
 2331 Vösendorf  
 Fachberater: Sebastian Cizerl, Telefon: 01 699 90 70,  
 Telefax: 01 699 90 71, E-Mail: cizerl@dankuechen-megastore.at

Perspektive  
 Kommission 3009/1  
 21.09.2024

Frau Slaj

LUXURY IMMOBILIEN.GMBH



*Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.*

**DANKÜCHEN**  
 K.M.V. Küchenstudio GmbH  
 Marktstraße 19/2b  
 2331 Vösendorf  
 Fachberater: Sebastian Cizerl, Telefon: 01 699 90 70,  
 Telefax: 01 699 90 71, E-Mail: cizerl@dankuechen-megastore.at

Perspektive  
 Kommission 3009/1  
 21.09.2024

Frau Slaj

LUXURY IMMOBILIEN.GMBH

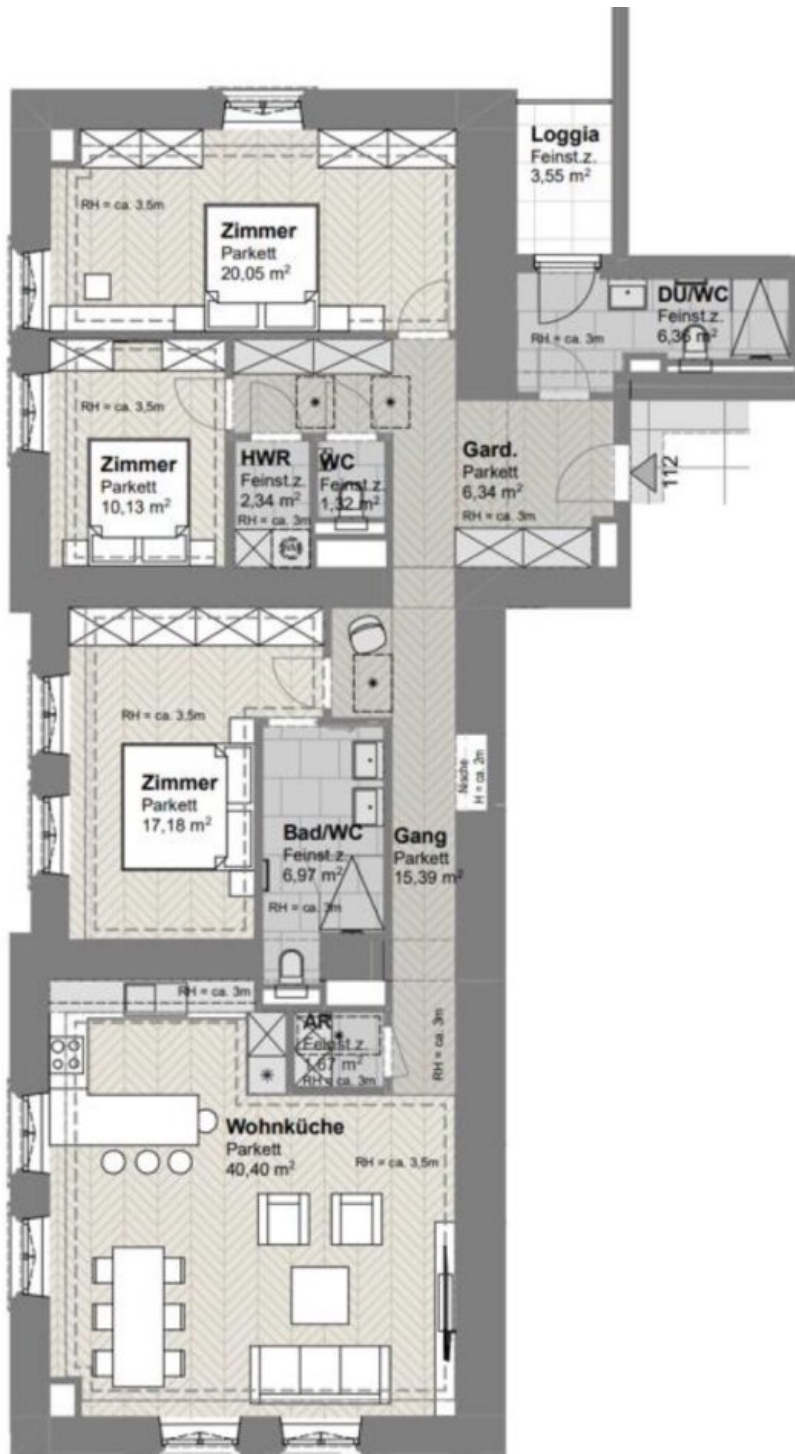












Dargestellte Möblierung beispielhaft.



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese exklusive 4- Zimmer Wohnung in einem neu gestalteten, historischen Gebäude.

Das 1866 durch Ferdinand Artmann errichtete imposante Backsteingebäude (die Fassade und das Stiegenhaus stehen unter Denkmalschutz) wurde 2024 aufwendigst revitalisiert.

Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten ein großzügiges Wohnzimmer mit fantastischer Aussicht, ideal für entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein. Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familie oder Gäste.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Concierge-Service, ein moderner Fitnessraum und ein Coworking-Bereich runden das Angebot ab und schaffen ein komfortables, zeitgemäßes Wohnambiente. Genießen Sie urbanes Wohnen in einem einzigartigen Ambiente – ein wahres Schmuckstück für anspruchsvolle Stadtbewohner.

### Details:

- **Miete:** 4.500 Euro im Monat
- **Parkplatz:** Tiefgaragenstellplatz für 200 Euro im Monat
- **Mietvertrag:** 5 Jahre

### LAGE:

Mitten in Wien, direkt im Geschehen. Und gleichzeitig Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe. In der Oberen Donaustraße 19 sind BewohnerInnen optimal angebunden:

Mit der U4, der Straßenbahnlinie 31, den Bussen 5A und 5B sind Sie innerhalb der Stadt bestens vernetzt. Die Lände bietet zudem eine rasche Anbindung an die Autobahn.

Die Innenstadt ist in fußläufiger Distanz, oder auch bequem mit dem Fahrrad, erreichbar.

Der Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte ein, sondern lockt auch mit kulinarischem Angebot. Der Augarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Erholung für Groß und

Klein.

#### AUSSTATTUNG:

Fußbodenheizung

Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung im Altbau

Hochwertiger Parkettboden (Altbau: großformatiger Fischgräten)

elegante Sockelleisten sowie Stuckatur im Altbau

hochwertiges Feinsteinzeug und Sanitärausstattung

schlüsselfertige Ausführung

#### ZUSATZLEISTUNGEN:

Der Anspruch an Qualität endet bei diesem Projekt nicht vor der eigenen Wohnungstüre. So stehen allen BewohnerInnen wertvolle Zusatzleistungen zur Verfügung:

Fitness und Wellnessbereich

Officeräumlichkeiten

Guest Lounge zur exklusiven Anmietung für Ihre Besucher

Ein Conciergedienst kümmert sich um die kleinen und großen Bedürfnisse der EigentümerInnen

#### NACHHALTIGKEIT:

Nachhaltigkeit wird groß geschrieben.

So wird durch die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes nicht nur schon im Zuge der Errichtung die CO2 Bilanz geschont, das Artmann setzt auch bei der zukünftigen Energiegewinnung auf Nachhaltigkeit.

So wird Heizung und Klimatisierung mittels Wärmepumpe, welche durch das Wasser des Donaukanals mit Energie versorgt wird, betrieben. Die Immobilie ist somit von fossilen

Brennstoffen unabhängig.

Zudem befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage deren Stromgewinnung für die Allgemeinflächen herangezogen wird.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

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