

Erstbezug: Gemütliche Einzimmerwohnung in einem luxuriösen historischen Gebäude



Objektnummer: 1414

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,11 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.604,16 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.585,60 €
Betriebskosten:	185,60 €
USt.:	18,56 €
Provisionsangabe:	

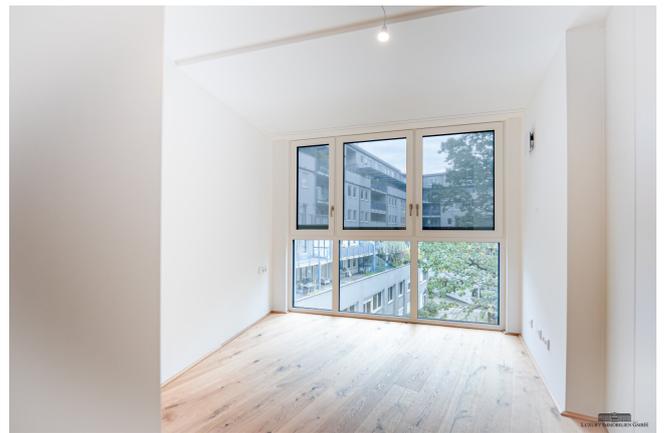
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



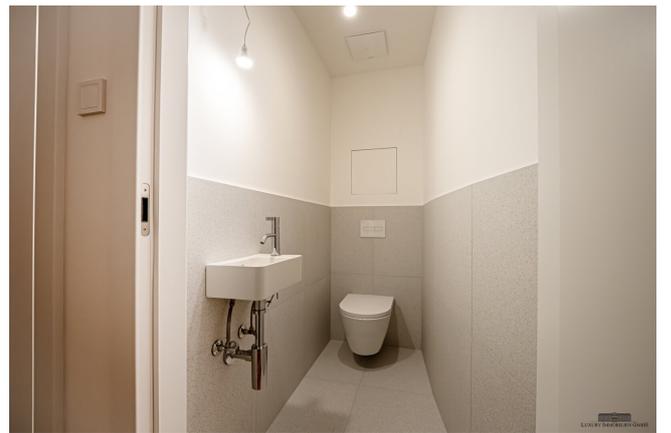
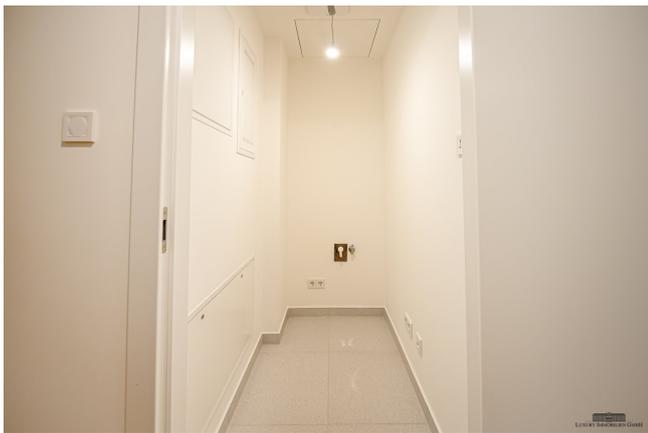
Kristina Ligere

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstraße 3 / 11



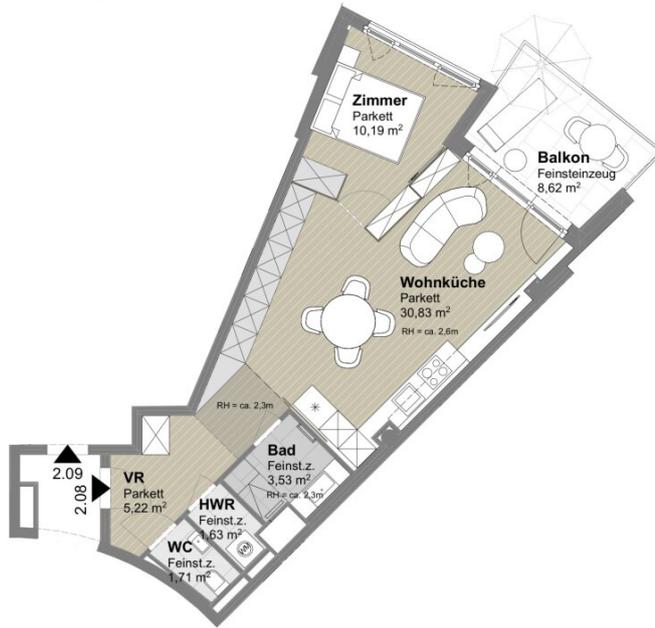












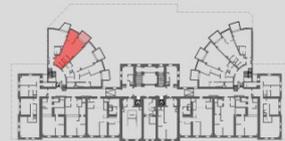
DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

W Top 2.08, Wohnfläche	
Bad	3,53
HWR	1,63
VR	5,22
WC	1,71
Wohnküche	30,83
Zimmer	10,19
Zusammen	53,11 m²

W Top 2.08, Balkon/Terrasse	
Balkon	8,62
Zusammen	8,62 m²

Raumhöhe bis zu 260 cm



Obere Donaustraße



OG2

Top 2.08

M=1:100

0 3m

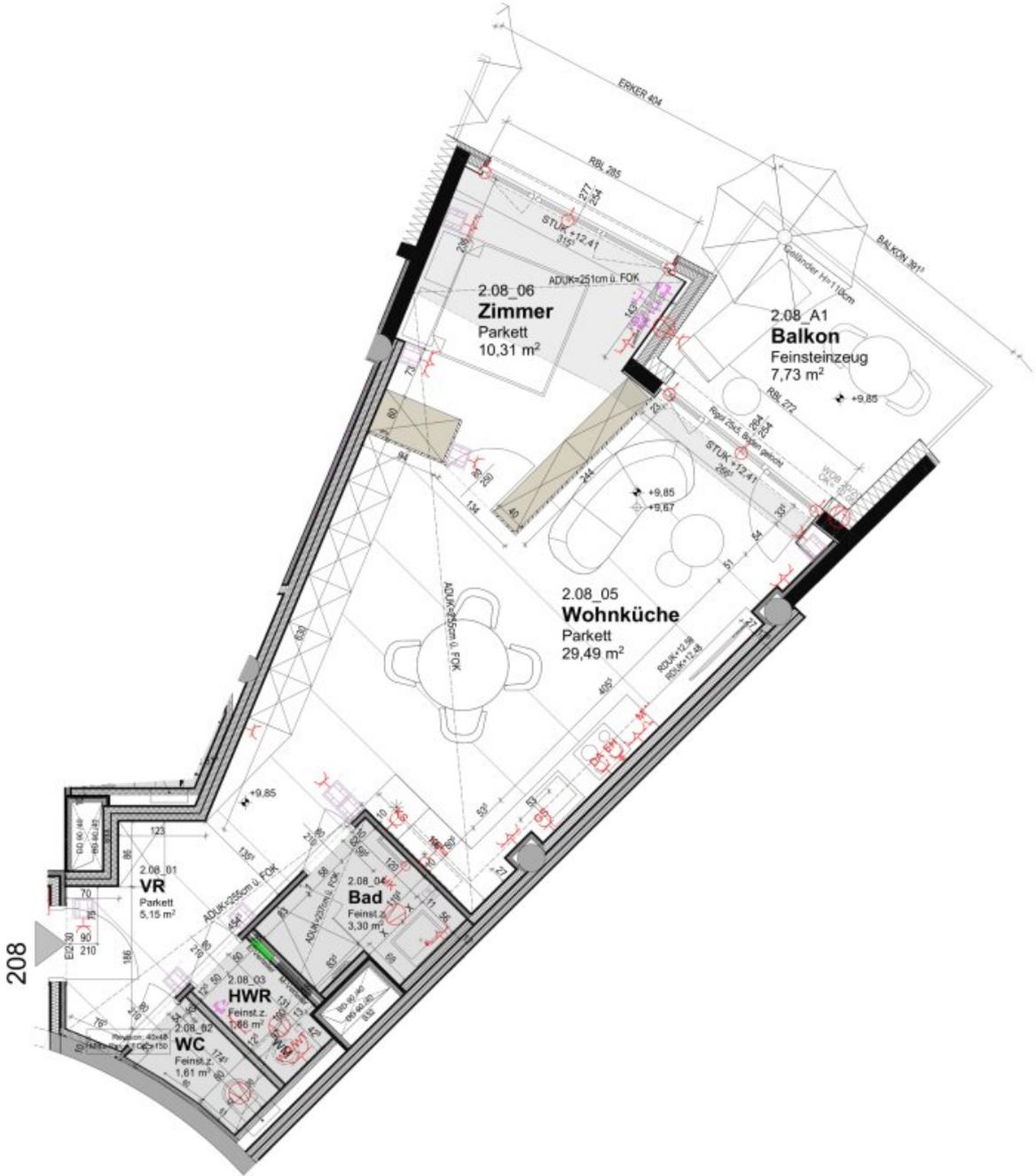
Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

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 102
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



208

Die angegebenen Maße sind Planmaße, es kann zu Abweichungen im Rahmen der Bautoleranzen kommen!
Für Einbaumöbel ist zwingend das Naturmaß zu nehmen! Bautechnische Änderungen vorbehalten!





DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK



FAHRRAD ABSTELLRÄUME

**SAUNA & FITNESS
im Gewölbekeller**

FAHRRAD ABSTELLRAUM

ÜBERSICHT KG

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im **zweiten 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 Einbauschränke abgetrennt**, was die Frage der Aufbewahrung elegant löst.

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

Die Wohnanlage bietet **exklusive Gemeinschaftsflächen**: Büroflächen zum Arbeiten oder Lernen, **Gästezimmer** für Ihre Besucher, eine **SPA-Zone** und ein **Fitnessstudio**.

Die günstige Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Besuchen Sie den virtuellen [3D-Rundgang](#), um die Atmosphäre der Wohnung zu erleben, als wären Sie selbst vor Ort.

<https://my.matterport.com/show/?m=Z5SmbHZZsdZ>

Werfen Sie auch einen Blick auf dieses Highlight durch unsere Augen über den folgenden

[Link: https://storage.justimmo.at/video/1080p/7FcnrouvsAlHAey8kzFPqT.mp4](https://storage.justimmo.at/video/1080p/7FcnrouvsAlHAey8kzFPqT.mp4)

BESONDERE MERKMALE:

- Hochwertiger Parkettboden mit Fußbodenheizung
- Feinsteinzeug und moderne Sanitäranlagen
- Klimaanlage
- Einbauschränke

- Smart-Home-System
- Sonnenschutz
- Kücheninstallation in Arbeit

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 Büroflächen
- 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.

Verfügbarkeit:

Ab Januar 2025 oder nach Vereinbarung.

PREIS:

- Nettomiete 1.545,00 EUR + Betriebskosten 185,60 + MwSt. -> Miete: inkl BK, inkl MwSt 1 749,16 EUR

- Zusätzliche monatliche Kosten: Kalt-/Warmwasser, Strom, Heizung/Kühlung: 170,88 EUR inkl UST/Monat.

Am Ende des Mietjahres erfolgt eine genaue Abrechnung dieser Nebenkosten.

Kaution: zwei Monatsmieten.

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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap