

## **Erstbezug: Gemütliches Studio am Donaukanal in einem luxuriösen historischen Gebäude**



**Objektnummer: 1377**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.095,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.235,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,80 €
<b>USt.:</b>	14,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristina Ligere**

Luxury Immobilien GmbH



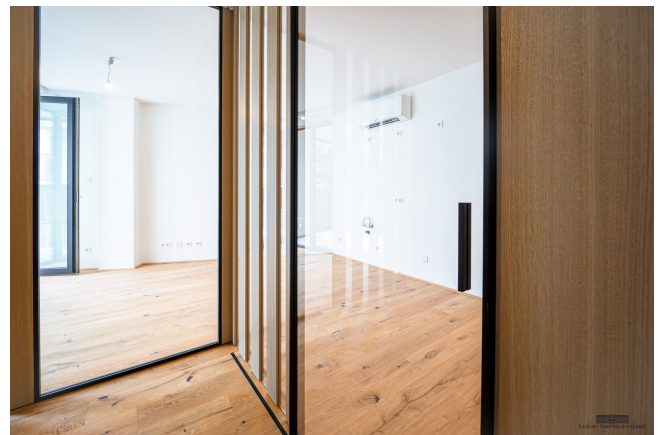
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



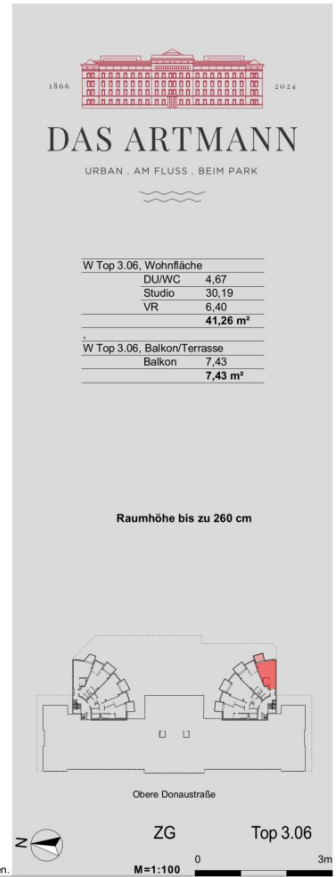
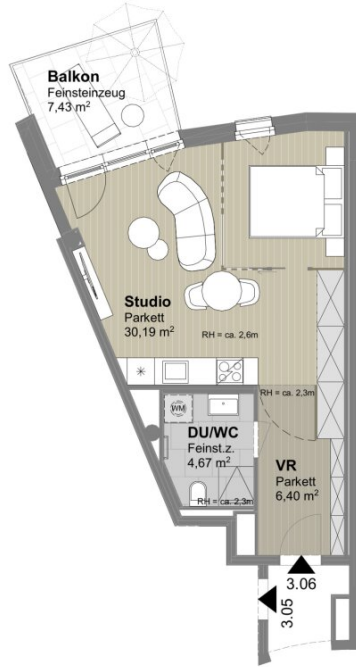
LUXURY IMMOBILIEN GMBH











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

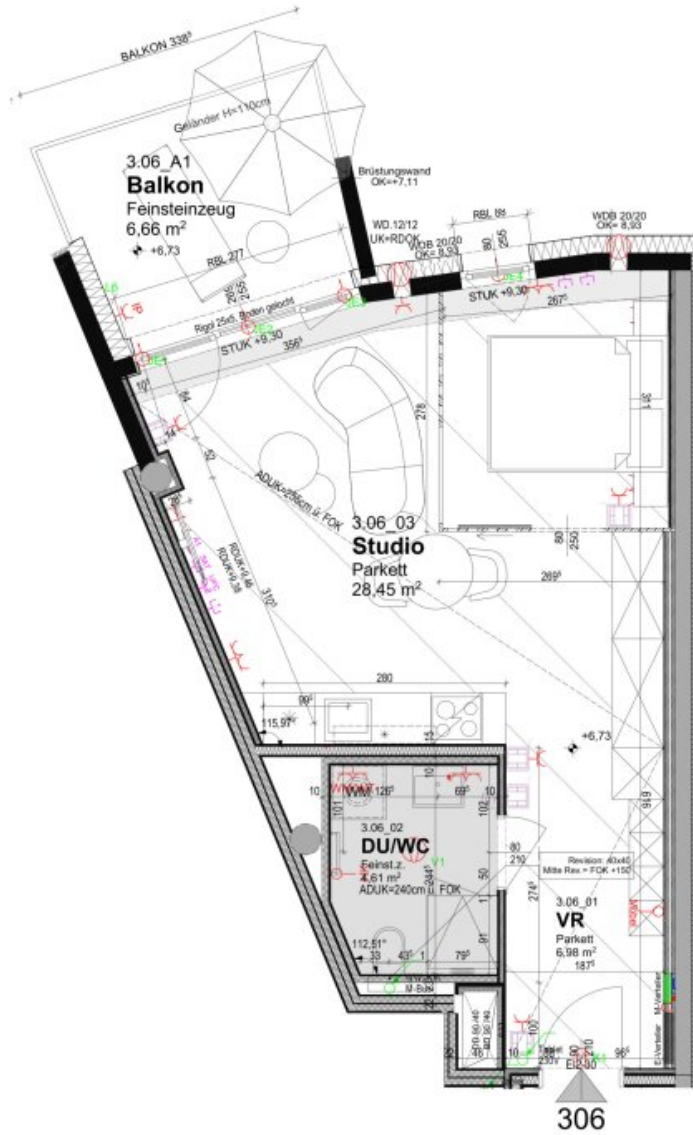
VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 133 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2022

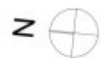


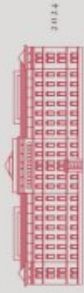
1020 Wien, Obere Donaustraße 102 1022  
LUXURY IMMOBILIEN GMBH





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 ABSTELLRAUM

SAUNA & FITNESS  
im Gewölbekeller

FAHRRAD ABSTELLRÄUME

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 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: **elegantem Büroräumen** zum Arbeiten oder Lernen sowie Gästezimmern 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=ggKpxy6kkR8>

Werfen Sie auch einen Blick auf dieses Highlight über den folgenden [Link](#):

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/6DdZd5r9IOzA2tdqgfvGp.mp4>

BESONDERE MERKMALE:

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung

- Feinsteinzeug und moderne Sanitäreanlagen
- Klimaanlage
- Innovative Raumgestaltungskonzepte
- 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 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.

Verfügbarkeit:

Ab Januar 2025 oder nach Vereinbarung.

PREIS:

- Nettomiete 1.295,00EUR + Betriebskosten 140,80 + MwSt. -> Miete: inkl BK, inkl MwSt 1.449,88 EUR

- Zusätzliche monatliche Kosten:

Kalt-/Warmwasser/Strom: 29,38 EUR + MwSt. -> 32,21EUR/Monat

Heizung/Kühlung: 83,07 EUR + MwSt. ->99,35 EUR/Monat

Am Ende des Mietjahres erfolgt eine genaue Abrechnung dieser Nebenkosten.

Kaution: 2 Bruttomonatsmieten

Worte und Fotos können jedoch eine persönliche Besichtigung nicht ersetzen. Bei Besichtigungswünschen bzw. für weitere Informationen steht Ihnen Kristina Ligere unter [+43 664 87074555](tel:+4366487074555) oder per E-Mail unter [info@luxury-vienna.com](mailto:info@luxury-vienna.com) gerne zur Verfügung.

*Besuchen Sie unsere Website [www.luxury-vienna.com](http://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