



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Obere Donaustraße 19-21, A-1020 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Obere Donaustraße 19-21, A-1020 Wien

DAS ARTMANN - Industrial trifft Wiener Gründerzeit.

Das 1866 durch Ferdinand Artmann errichtete imposante Backsteingebäude (die Fassade und das Stiegenhaus stehen unter Denkmalschutz) sowie der später entstandene hofseitige Zubau werden bis 2024 aufwendigst revitalisiert.

DAS ARTMANN umfasst 75 Eigentumswohnungen und bietet für jede Lebenssituation die passende Wohneinheit. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 48 Stellplätze im Eigentum.

In den Regelgeschoßen entstehen Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 41 m² bis 132 m², in den Dachgeschoßen finden sich Einheiten zwischen 41 m² und 166 m², bis hin zu den vier Penthäusern: zwei mit jeweils 153 m² (+ 85 m² Terrasse), zwei mit jeweils 288 m² Wohnnutzfläche (+ 120 m² Terrasse). Das Erdgeschoß ist für Gewerbe vorgesehen.

Neben den durchdachten Wohneinheiten erwarten die zukünftigen Bewohner:innen zusätzlich Service-Annehmlichkeiten und ein persönlicher Concierge-Dienst.

Ausstattung:

DAS ARTMANN vereint Funktionalität mit zeitloser Eleganz: Neben der hauseigenen Tiefgarage, zahlreichen Fahrradabstellplätzen im Innenhof und den Aufzügen, die die Regelgeschoße und zwei Dachgeschoße barrierefrei und komfortabel verbinden, überzeugen die Wohnungen darüber hinaus mit

- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung im Altbau
- Klimatisierung in jeder Wohnung
- Hochwertiger Parkettboden (Altbau: großformatiger Fischgräten, Zubau: Dielenparkett)
- elegante Sockelleisten sowie Stuckatur im Altbau
- hochwertiges Feinsteinzeug und Sanitärausstattung
- schlüsselfertige Ausführung
- in der Küche sind die Anschlüsse vorhanden
- auf Kundenwunsch mit Interiorplanung und Umsetzung

Zusatzleistungen:

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

- Fitness und Wellnessbereich
- Office Räumlichkeiten
- Guest Lounge zur exklusiven Anmietung für Ihre Besucher
- Ein Concierge Dienst kümmert sich um die kleinen und großen Bedürfnisse der Eigentümer:Innen (zeitlich begrenzt voraussichtlich 08:00 - 17:00 Uhr)

Nachhaltigkeit:

Nachhaltigkeit wird großgeschrieben.

- 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.
- Heizung und Klimatisierung mittels Wärmepumpe - Die Immobilie ist somit von fossilen Brennstoffen weitestgehend unabhängig.
- Zudem befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Bereits fertiggestellt.

3% Kundenprovision

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 30.01.2030

HWB: **B** 40,5 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,75

Fotos











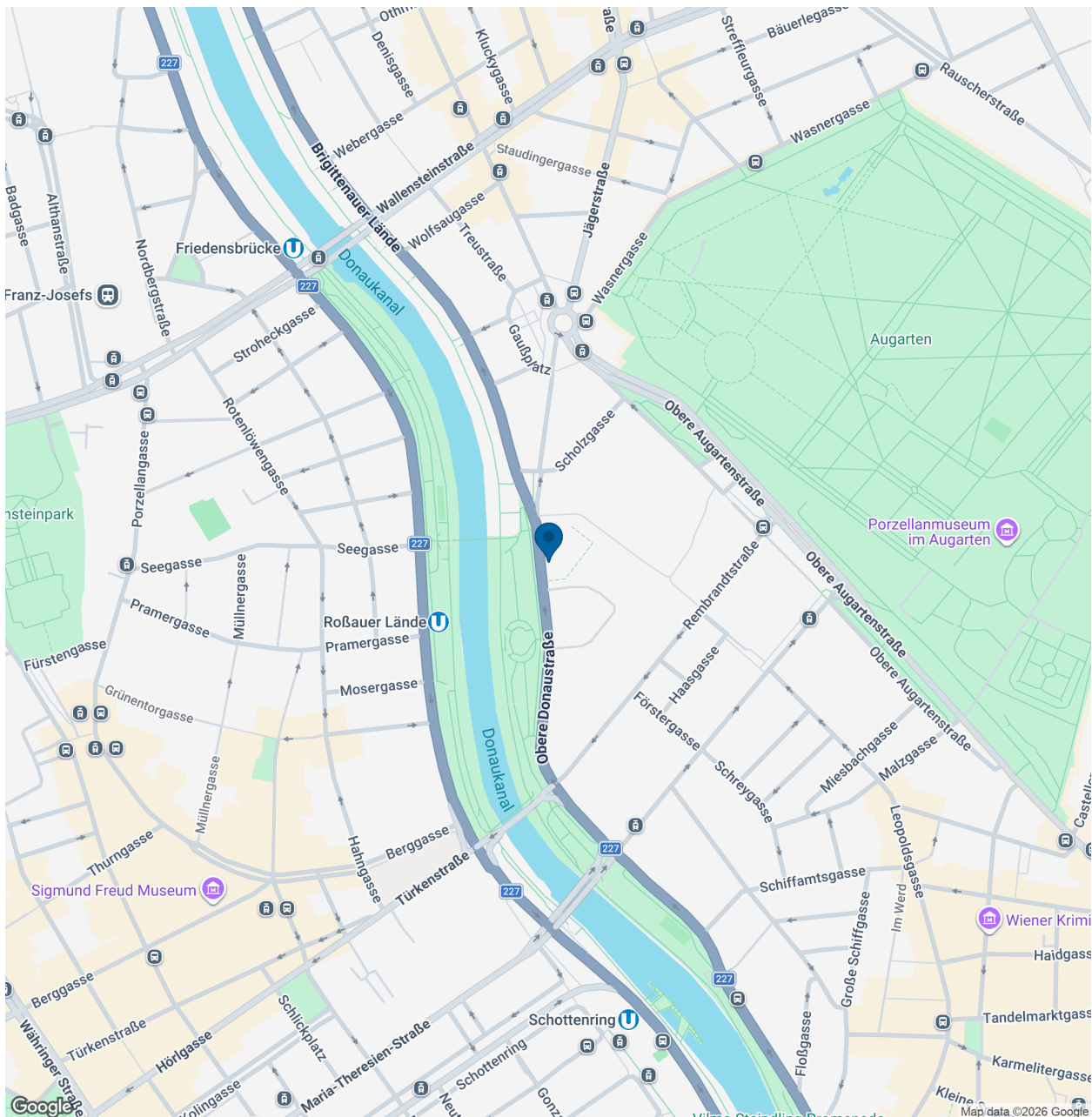




Lageplan

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



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

