

DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK



INDUSTRIAL TRIFFT WIENER GRÜNDERZEIT

In urbaner Lage im 2. Bezirk, zwischen Augarten und Wiener Innenstadt, entsteht im denkmalgeschützten Backsteingebäude in der **Oberen Donaustraße 19-21** ein Wohnbauprojekt mit hochwertigen Apartments: **DAS ARTMANN**.

DAS ARTMANN umfasst rund 75 Eigentumswohnungen und bietet für jede Lebenssituation die passende Wohneinheit. In den Regelgeschossen entstehen Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 40 m² bis 135 m², in den Dachgeschossen finden sich Einheiten zwischen 40 m² und 165 m², bis hin zu den vier Penthäusern: zwei mit jeweils 153 m² (+ 85 m² Terrasse), zwei mit jeweils rund 290 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.

Entdecken Sie die das Wohnen der Zukunft. In einem Gebäude mit Geschichte. **DAS ARTMANN**.





ALTES BEWAHREN, MODERNES SCHAFFEN

Das Ziel ist, die Einzigartigkeit und das Schützenswerte dieses Gebäudes zu erhalten und um innovative Gestaltungsideen sowie modernsten Wohnkomfort zu ergänzen. Um zu wissen, wohin man möchte, lohnt sich ein Blick in die Vergangenheit ...

Ferdinand Theobald Artmann (* 27. November 1830 in Prag; † 16. April 1883 in Wien) war für das österreichische Kaiserhaus sowohl als ausführender Architekt als auch als theoretischer Planer tätig. Als solcher erbaute er 1864-1866 das Militärverpflegungsetablisement in Wien - die heutige Adresse des vorliegenden Projekts. Wo bis vor kurzem - als Bürogebäude für eine Bank genutzt - emsig gearbeitet wurde, wird nun auf insgesamt 10.000 m² attraktiver urbaner Wohnraum für anspruchsvolle Bewohner:innen geschaffen.

Dabei wird wertvolle historische Architektur zum wesentlichen Programm im Rahmen eines modernen & nachhaltigen Wohnbau-Konzepts.

We proudly present: DAS ARTMANN.



WIEN - EINE STADT MIT VIELEN QUALITÄTEN

Es gibt zahlreiche Gründe, warum die österreichische Bundeshauptstadt im Rahmen der internationalen Mercer Studie ganze zehn Mal in Folge zur lebenswertesten Stadt weltweit gekürt wurde.

Diese Top-Platzierung verdankt Wien unter anderem seiner ausgezeichneten Infrastruktur, der umfassenden Gesundheitsversorgung sowie dem vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot.

Auch die vielen Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete sorgen für höchste Lebensqualität und Wohlfühlambiente. Nicht zuletzt besticht Wien aber vor allem auch mit hochwertigem Wohnraum – urban und mit allen Vorzügen einer modernen Großstadt.

- 3 Min. zum Donaukanal
- 5 Min. in den Augarten
- 5 Min. U-Bahn Rossauer Lände
- 15 Min. in den 1. Bezirk
- 20 Min. zum Flughafen

- U-Bahn
- Straßenbahn
- Bus
- Schule
- Food
- Drinks
- Supermarkt
- Apotheke
- Krankenhaus





URBANES LEBENSGEFÜHL, MODERNER LIFESTYLE

Mitten in Wien, direkt im Geschehen. Und dabei mit vielen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen:

Der vor der Tür gelegene Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte zum Radfahren und Joggen sondern auch Spaziergänger und Nachtschwärmer zum Flanieren und Verweilen ein. Auch die Summerstage ist nur einen Steinwurf entfernt.

Direkt hinter dem ARTMANN befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. Perfekt für eine morgendliche Laufrunde, einen gemütlichen Familiennachmittag am Spielplatz oder ein abendliches Glas Wein im Gastgarten.



DAS ARTMANN begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: zentrumsnah und ideal angebunden. Die hauseigene Tiefgarage bietet entsprechenden Komfort für Autofahrer, die Anbindung an die Lände sowie die rasche Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für schnelles Vorankommen. Auch jene, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, werden glücklich: Mit der Straßenbahn 31, den Bussen 5A und 5B und natürlich der U4 ist man öffentlich ideal vernetzt.

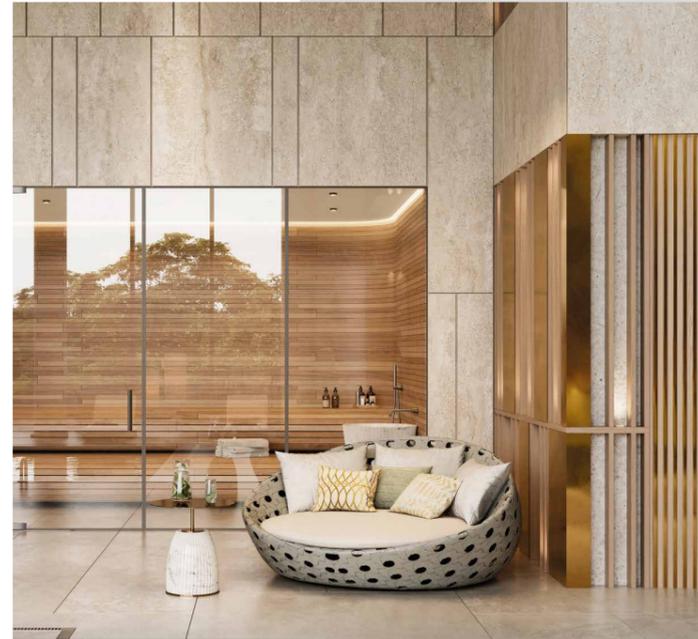


TRADITION TRIFFT INNOVATION

Mit viel Liebe zum Detail wird der historische Altbau revitalisiert und das geschichtsträchtige Gebäude um zeitgemäße Elemente erweitert.

Neben dem Anspruch, die ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten, wird gleichzeitig höchstes Augenmerk auf moderne Ausstattung und intelligente Raumkonzepte gelegt. Somit entsteht eine gelungene Symbiose von Alt und Neu, die gleichermaßen begeistert: typische Merkmale wie hohe Räume und hochwertiger Fischgrätparkett sorgen für das begehrte Altbauflair, aufwändige Sockelleisten und wunderschöner Stuck unterstreichen den Charme dieser Altbau-Wohnungen.

Für Liebhaber des modernen Wohnens offerieren sich die Vorzüge der Einheiten im Neubau im hinteren Teil der Liegenschaft: großzügige Terrassen und sonnige Balkone in den Innenhof ergänzen perfekt durchdachte Grundrisse und innovative Raumlösungen.

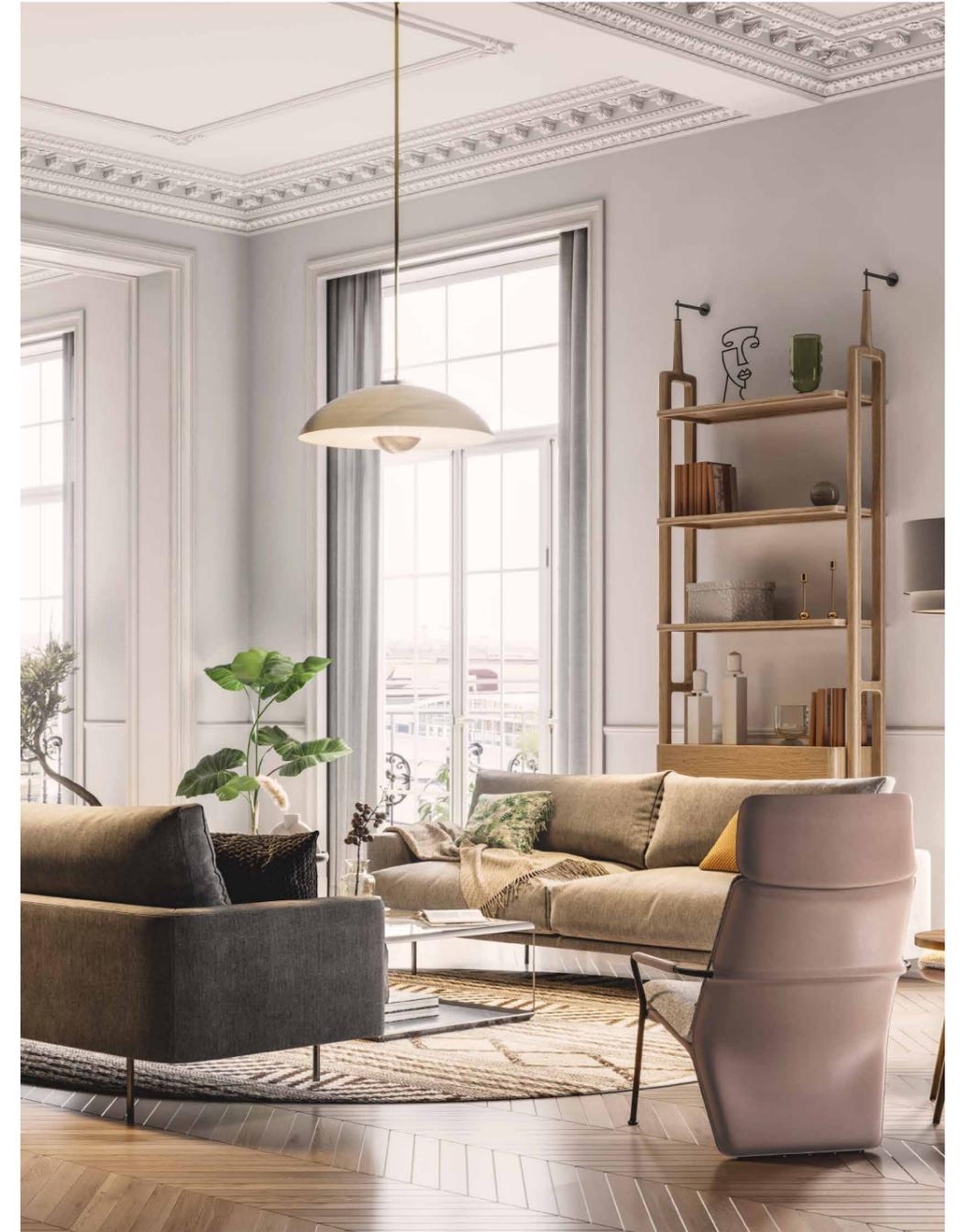


KOMFORT IN JEDER HINSICHT

Der Anspruch an Qualität endet nicht vor der eigenen Wohnungstüre. DAS ARTMANN beeindruckt mit umfangreichen Zusatz-Assets: Im hauseigenen Fitness-Raum finden die Bewohner:innen sportlichen Ausgleich zum stressigen Alltag. Der Wellnessbereich bietet Entspannung und Erholung vom Großstadttrubel.

Jene, die Meetings zwar im Haus, aber nicht in den eigenen vier Wänden halten wollen, können die Office-Räume nutzen. Exklusiv für Familie und Freunde der Bewohner:innen bietet sich die Möglichkeit, komfortabel in einem der im gleichen Gebäude gelegenen Gästeapartments zu nächtigen.

Damit auch wirklich keine Wünsche offen bleiben, kümmert sich der hauseigene Concierge-Service um die individuellen kleinen und größeren Bedürfnisse der Bewohner:innen.





NACHHALTIGE GEBÄUDETECHNOLOGIE FÜR UMWELT & MENSCH

DEMARTMANN liegen eingehende Überlegungen hinsichtlich ökologischer Bauweise und optimaler Ressourcennutzung zugrunde. So wird die CO₂ Bilanz nicht nur bereits während der Sanierung geschont, sondern der Umwelt auch bei der Nutzung durch die späteren Eigentümer:innen Rechnung getragen. Für das Projekt wird eine klimaaktiv Zertifizierung angestrebt.

DAS ARTMANN vereint State-of the Art-Energiekonzepte mit dem Anspruch an moderne Bau- & Wohnweise.

Am Dach ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Zudem wird Heizung und Klimatisierung mittels Wärmepumpe, welche durch das Wasser des Donaukanals mit Energie versorgt wird, betrieben. Nur Spitzen werden über den zusätzlichen Fernwärmeanschluss abgedeckt. Die Immobilie ist damit von fossilen Brennstoffen weitestgehend unabhängig.

Jede der Wohnungen verfügt über ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem, wodurch auch bei geschlossenem Fenster entsprechender Luftwechsel gewährleistet ist.



GRUNDRISSEBEISPIELE

ALTBAU



1-Zimmer Studio / Altbau

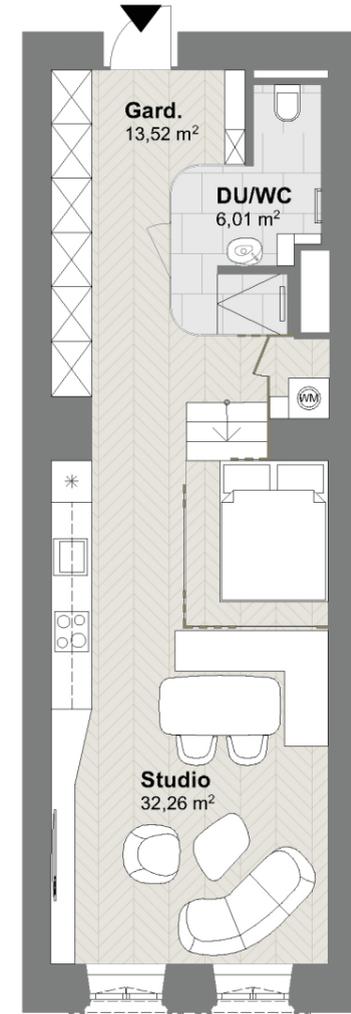


3-Zimmer Wohnung / Altbau

1-ZIMMER STUDIO

Altbau

50 m²

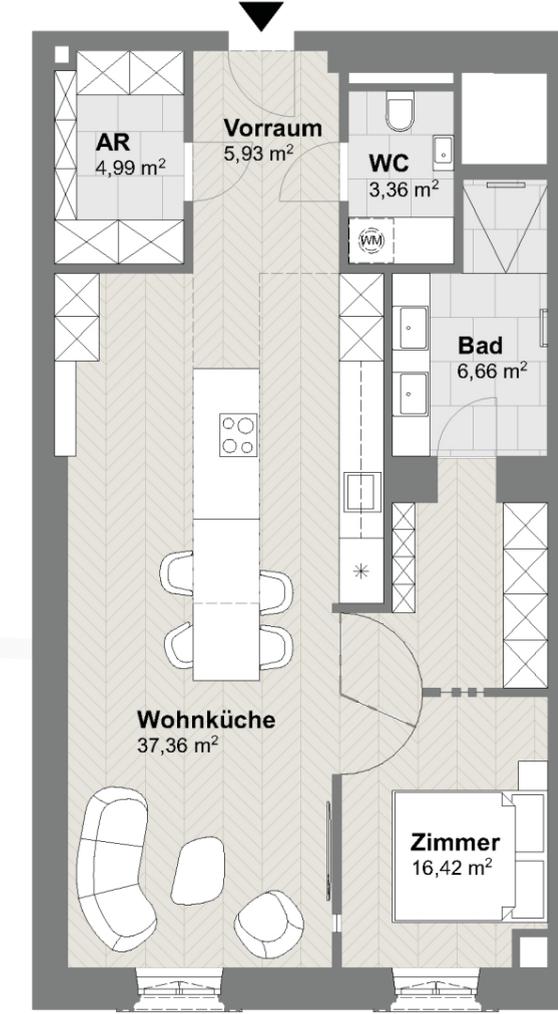


Raumhöhen bis zu 3,5m

2-ZIMMER STUDIO

Altbau

73 m²

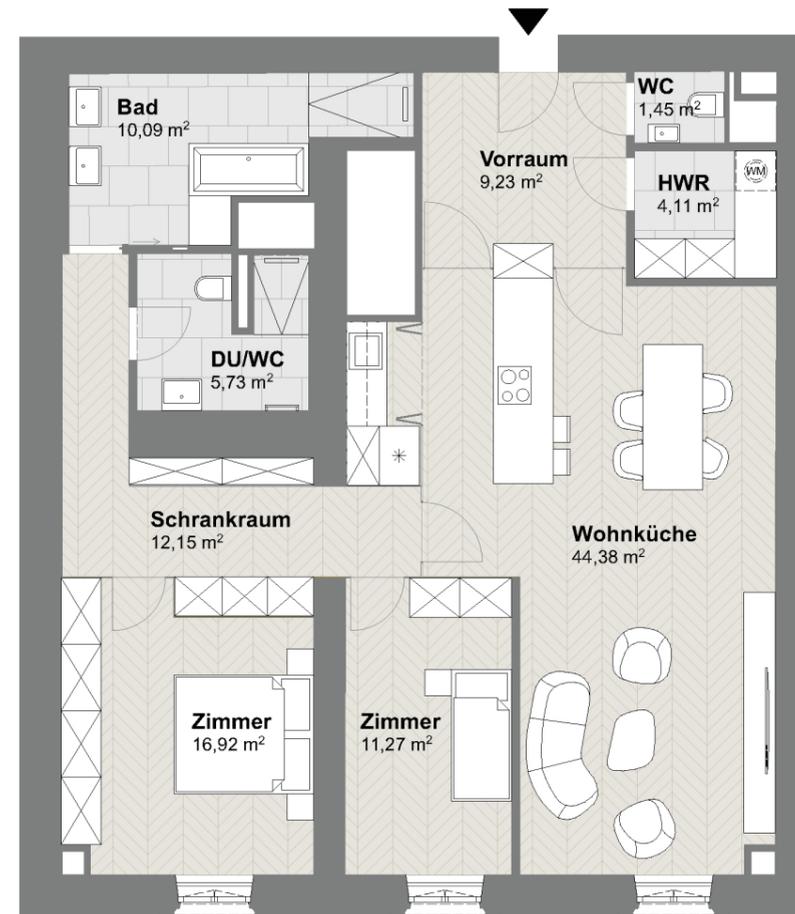


Raumhöhen bis zu 3,5m

3-ZIMMER WOHNUNG

Altbau

110 m²



Raumhöhen bis zu 3,5m

4-ZIMMER WOHNUNG

Altbau

125 m²



Raumhöhen bis zu 3,5m

GRUNDRISSBEISPIELE

NEUBAU



1-Zimmer Studio / Neubau



2-Zimmer Wohnung / Neubau

2-ZIMMER WOHNUNG

Neubau

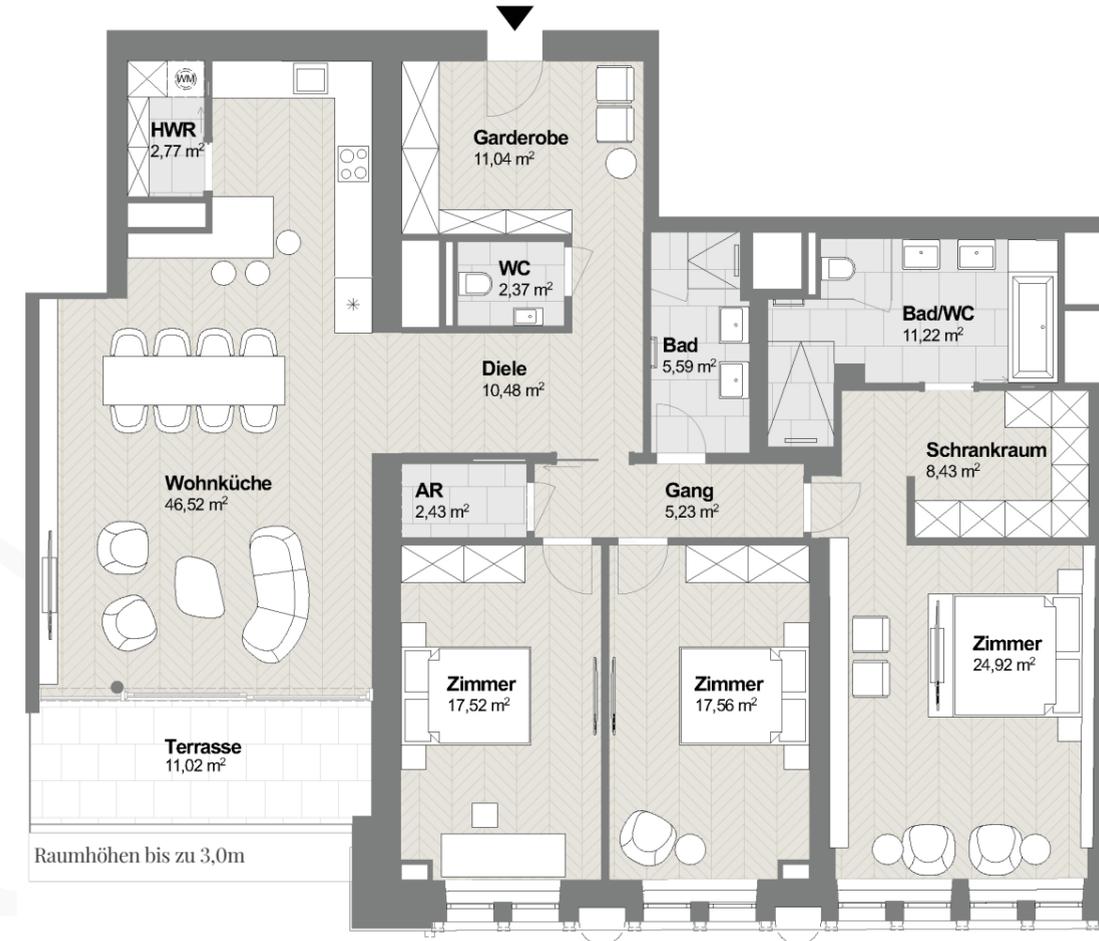
53 m²



4-ZIMMER WOHNUNG

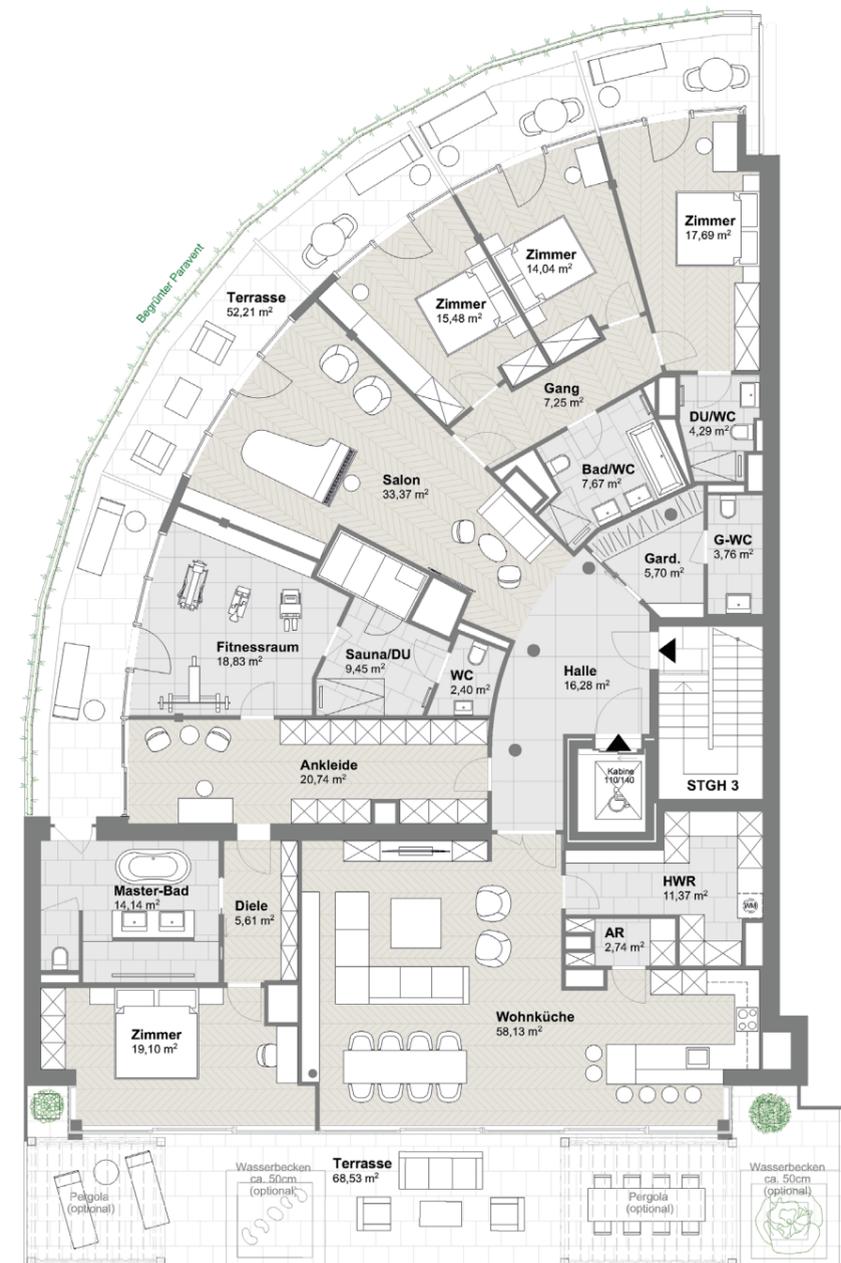
DG

166 m²





7-ZIMMER WOHNUNG Penthouse 290 m²



Raumhöhen bis zu 3,1m



DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK



Kontakt

T +43 664 851 21 33

info@das-artmann.at

das-artmann.at