

**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

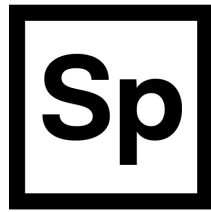
BESTLAGE ALTE DONAU – GROSSZÜGIGE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN – 1 MINUTE ZUR ALTEN DONAU

Objekt: 3223 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
818.000,00 €



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**



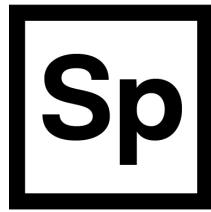


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Daten im Überblick

ImmoNr.	3223
Etagenzahl gesamt	4
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Bad	Fenster, Dusche
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wohnfläche	98 m ²
Nutzfläche	110 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	30 m ²
Fläche	
Anzahl Terrassen	2

Straße	Argonautenstraße
Hausnummer	3
PLZ	1220
Ort	Wien, Donaustadt
Etage d. Objekts	EG
Regionaler Zusatz	Donaustadt
Angebotspreis	818.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Erschliessung	Vollerschlossen
Energieausweis gültig	17.12.2030
bis	
HWB	41 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,71
Klasse fGEE	A+



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Beschreibung

Leben wie im eigenen Haus – mit einem uneinsichtigen Garten, zwei Terrassen und der Alten Donau nur eine Minute entfernt. Diese Wohnung vereint zwei Einheiten und schafft damit Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Natur und Stadt miteinander verbinden möchten.

Die Wohnküche mit Gartenzugang ist das lebendige Zentrum, mehrere Schlafzimmer liegen klar getrennt und schaffen Rückzug. Zwei Terrassen eröffnen flexible Außenräume, der Garten wird zum privaten Refugium – grün, weit und geschützt. Dank Ost-Süd-Ausrichtung begleitet Sie Licht den ganzen Tag.

Gebaut im Niedrigenergie-Standard, mit Technik am Stand der Zeit: Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlung im Sommer. Nachhaltig, effizient und komfortabel. Wir arbeiten nur mit den besten Herstellern. Kleine Dinge wie der Liftruftaster zeigen unsere Liebe zum Detail.

Als Familienunternehmen stehen wir persönlich hinter jedem Projekt. Probeschlafen ist möglich – erleben Sie, wie es sich anfühlt, wenn Wohnen zum Erlebnis wird.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum, Ruhe und Natur bewusst wählen.

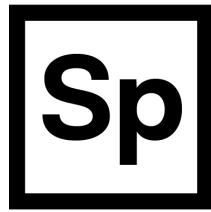
Lage

Wohnen, wo Wien Urlaub macht.

Die Alte Donau ist einer der seltenen Orte, an denen Stadt und Natur im Gleichgewicht sind. Wer hier lebt, spürt sofort: besser geht es nicht.

Die Argonautenstraße 3 liegt im Filetstück der Alten Donau – nur eine Gehminute vom Wasser entfernt. Zwischen Segelbooten, Laufstrecken und ruhigen Uferwegen entsteht ein Lebensraum, der urbane Nähe mit Feriengefühl verbindet.

- U1 Kagran und Alte Donau fußläufig erreichbar
- Straßenbahn 25 sowie Buslinien 93A und 94A in unmittelbarer Nähe
- Donauzentrum – Wiens größtes Shoppingcenter – ums Eck
- Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung
- Freizeit, Sport und Kulinarik direkt an der Alten Donau



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Ausstattung Beschreibung

Beste Bauweise. Österreichische Qualität. Internationale Planung.

Architektur von Mayr & Glatz, international renommiertes Designbüro

Materialien: INKU-Parkett, Türen, RECORD-Fenster, GROHE Armaturen

Technik & Komfort: SIEMENS, BÖSCH-Wärmepumpe

Energieeffizient: Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, nachhaltiger Niedrigenergiestandard, Photovoltaik am Dach.

100 % Wertschöpfung in Österreich

Lift, Kellerabteil, großzügige Fahrrad- & E-Scooter-Räume

Liftruftaster in jeder Wohnung, barrierefrei in jede Wohnung.

Tiefgarage mit E-Ladestationen & Comfort-Parking-System

Sicherheitstüren & moderne Schließsysteme

Glasfaserinternet & SAT-TV

(Umbaukosten der Zusammenlegung von Wohnung 2.2 und 2.3 sind nicht im Preis enthalten)

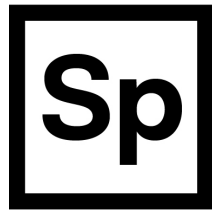
Sonstige Angaben

Spörk und Partner Bauträger GmbH – Elementares Wohnen seit 15 Jahren.

Als Familienunternehmen bauen wir nicht Masse, sondern das Zuhause, das Sie suchen – individuell, persönlich und mit Haltung. Mit Hingabe, Qualität und einer verlässlichen Begleitung von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.

Baurecht – Eigentum mit Zukunft.

Die Argonautenstrasse 3 entsteht auf Baurechtsgrund: rechtlich dem klassischen Eigentum gleichgestellt, über Generationen gesichert und ohne Einschränkung. Der Vorteil: Wohnen im Filetstück



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

der Alten Donau wird leistbar – eine Gelegenheit, die es in dieser Form kaum wieder geben wird.

Wir sind persönlich für Sie da und besichtigen gerne auch am Wochenende.

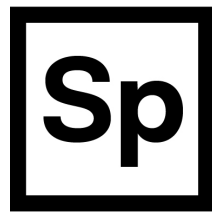
Kontakt

Arch. DI Christian Spörk · +43 (664) 227 1121

verkauf@spoerk-partner.at

www.spoerk-partner.at

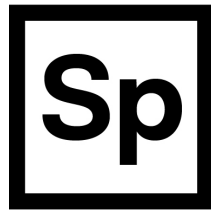
www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

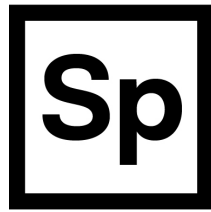
Impressionen





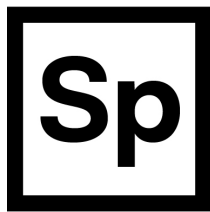
**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH

Grundriss



Spörk und Partner
Bauträger GmbH
+43 664 2271121
verkauf@spoerk-partner.at
spoerk-partner.at



A4 | 1:100 0 1 2 3 4 5

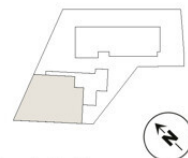
Druck- und Satzfehler sowie inhaltliche und bauliche bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Maßgeblich sind in jedem Fall der Kaufvertrag und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Planstand Juli 2024.

AG3

Argonautenstrasse 3
1220 Wien

TOP 2.2V, STIEGE 2, EG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 96,92 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 33,03 m ²
zzgl. Garten	ca. 105,65 m ²

Vorraum	ca. 4,59 m ²
Gang	ca. 12,16 m ²
Wohnküche	ca. 21,78 m ²
Zimmer 1	ca. 11,84 m ²
Bad 1	ca. 5,04 m ²
SR 1	ca. 5,55 m ²
Zimmer 2	ca. 15,11 m ²
Zimmer 3	ca. 12,01 m ²
Bad 2	ca. 6,29 m ²
SR 2	ca. 2,55 m ²

spoerk-partner.at
spoerk-partner.at/argonautenstrasse-3/

Ihr Ansprechpartner



Herr Arch. Dipl.-Ing. Christian Spörk

Rotenturmstrasse 11/6
1010 Wien

Mobil: + 43 (664) 2271121

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Web: www.spoerk-partner.at