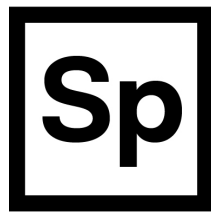


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

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

Objekt: 324 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
399.000,00 €

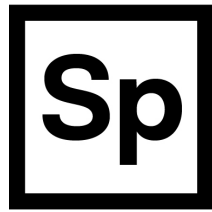




Daten im Überblick

ImmoNr.	324
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	46 m ²
Nutzfläche	47 m ²
Gesamtfläche	53 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	6 m ²
Fläche	
Anzahl Balkone	2

Straße	Argonautenstraße
Hausnummer	3
PLZ	1220
Ort	Wien, Donaustadt
Etage d. Objekts	1
Regionaler Zusatz	Donaustadt
Angebotspreis	399.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
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

Großzügigkeit, Licht und Natur: Diese 4-Zimmer-Gartenwohnung bietet Raum für Familie und Freunde – mit zwei Terrassen und einem weitläufigen Garten, nur eine Minute von der Alten Donau entfernt.

Ein uneinsichtiger Garten macht diese Wohnung zu einem ganz privaten Rückzugsort. Die Wohnküche mit direktem Gartenzugang bildet das Herzstück – offen, hell und funktional. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind klar getrennt und schaffen Raum für Rückzug und Individualität. Zwei Terrassen eröffnen flexible Außenbereiche, der Garten wird zum grünen Wohnzimmer. So entsteht ein Zuhause, das Natur, Offenheit und Struktur in Einklang bringt.

Wir bauen im Niedrigenergie-Standard. Technik am letzten Stand, Kühlung im Sommer inklusive, umgesetzt mit den besten Herstellern. Selbst kleine Dinge wie der Liftruftaster zeigen unsere Liebe zum Detail.

Als Familienunternehmen begleiten wir Sie persönlich – mit Hingabe und Herz. Probeschlafen ist möglich – und wir sind überzeugt: Sie wollen bleiben.

Ein Zuhause für Menschen, die bewusst Raum, Lage und Qualität verbinden.

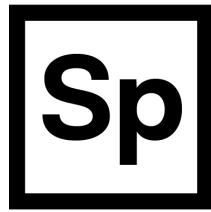
Lage

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

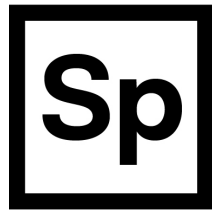
Sonstige Angaben

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



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

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

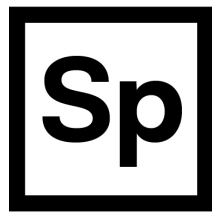
Kontakt

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

verkauf@spoerk-partner.at

www.spoerk-partner.at

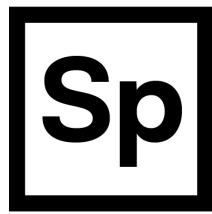
www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

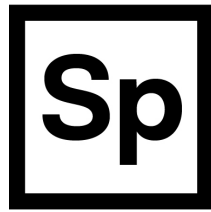
Impressionen





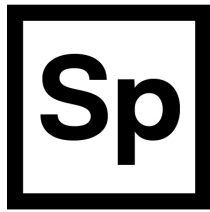
**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





**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

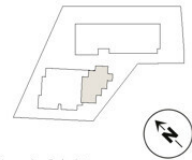


AG3

Argonautenstrasse 3
1220 Wien

TOP 4, STIEGE 2, OG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



Nutzfläche ca. 46,37 m²
zzgl. Balkon ca. 6,10 m²

Vorraum	ca. 5,48 m ²
Bad	ca. 4,85 m ²
Wohnküche	ca. 22,00 m ²
Zimmer 1	ca. 12,46 m ²
WC	ca. 1,58 m ²

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.

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