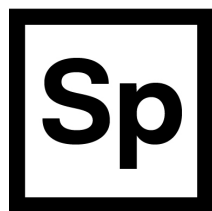


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

BESTLAGE ALTE DONAU – 2-ZIMMER MIT BALKON – 1 MINUTE ZUR ALTEN DONAU

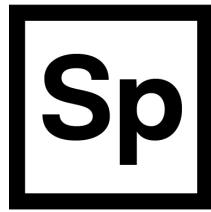
Objekt: 314 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
499.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr.	314	Straße	Argonautenstraße
Etagenzahl gesamt	4	Hausnummer	3
Boden	Fliesen, Parkett	PLZ	1220
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe	Ort	Wien, Donaustadt
Heizungsart	Fußbodenheizung	Etage d. Objekts	1
Bad	Fenster, Dusche	Regionaler Zusatz	Donaustadt
Fahrstuhl	Personenaufzug	Angebotspreis	499.000,00 €
Kabel Sat TV	Ja	Provisionsfrei	Ja
Fahrradraum	Ja	Objektart	Wohnung
Dachform	Satteldach	Objekttyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	56 m ²	Vermarktungsart	Kauf
Gesamtfläche	62 m ²	Baujahr	2022
Anzahl Zimmer	2	Zustand	Erstbezug
Anzahl Schlafzimmer	1	Erschliessung	Vollerschlossen
Anzahl Badezimmer	1	Energieausweis gültig	17.12.2030
Anzahl sep. WC	1	bis	
Balkon/Terrasse	5 m ²	HWB	41 kWh/(m ² a)
Fläche		Klasse HWB	B
Anzahl Balkone	1	fGEE	0,71
		Klasse fGEE	A+



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Beschreibung

Ein Zuhause, das sich wie Urlaub anfühlt – mitten in Wien.

Diese Wohnung im ersten Obergeschoss liegt in absoluter Best- und Ruhelage, nur eine Minute von der Alten Donau entfernt.

Diese Wohnung ist klar gegliedert und zugleich voller Leichtigkeit.

Die Wohnküche öffnet sich mit großen Fenstern nach Süden und führt direkt auf den Balkon – ein Ort für Sonne, Licht und Ruhe. Das Schlafzimmer liegt angenehm zurückgezogen, Bad und Stauraum sind intelligent integriert.

Jeder Bereich ist so gestaltet, dass er den Alltag erleichtert und ein Gefühl von Offenheit vermittelt.

Wir bauen im Niedrigenergie-Standard, mit Technik am Stand der Technik: Fußbodenheizung, effiziente Wärmepumpe und sogar Kühlung im Sommer. Nachhaltig, komfortabel und hochwertig – nur die besten Hersteller kommen zum Einsatz. Selbst kleine Details wie der Liftruftaster zeigen unsere Liebe zur Perfektion.

Als Familienunternehmen begleiten wir Sie persönlich – vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe. Auf Wunsch können Sie hier sogar Probeschlafen. Erleben Sie, wie sich Ihr neues Zuhause anfühlt – wir sind sicher, Sie wollen nicht mehr ausziehen.

Ein Zuhause für Menschen, die die Alte Donau bewusst wählen.

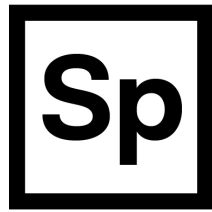
Lage

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



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

- Freizeit, Sport und Kulinarik direkt an der Alten Donau

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

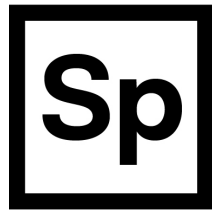
Glasfaserinternet & SAT-TV

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.



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

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.

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

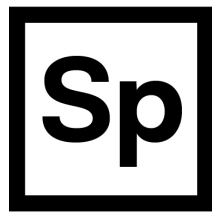
Kontakt

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

verkauf@spoerk-partner.at

www.spoerk-partner.at

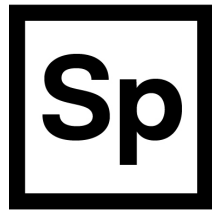
www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

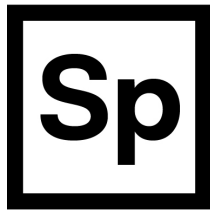
Impressionen





**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH

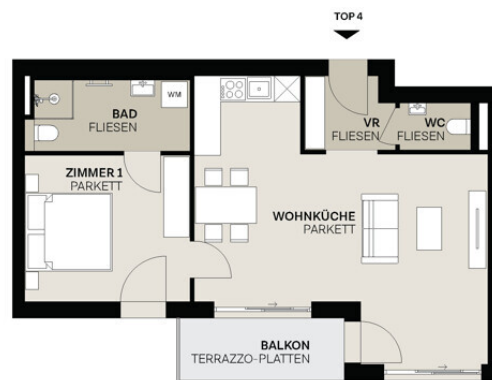
Grundriss



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

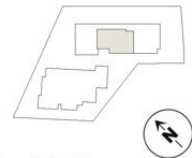
AG3

Argonautenstrasse 3
1220 Wien



TOP 4, STIEGE 1, OG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 56,01 m ²
zzgl. Balkon	ca. 5,49 m ²

Vorraum	ca. 3,27 m ²
Bad	ca. 6,03 m ²
Wohnküche	ca. 31,88 m ²
Zimmer 1	ca. 13,06 m ²
WC	ca. 1,77 m ²

A4 | 1:100

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich 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