

**Apartments Alte Donau: Moderne  
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten -  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 18489**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argonautenstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,82 m <sup>2</sup>
Keller:	4,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	395.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80







Spörk und Partner  
Bauträger GmbH  
+43 1 997 1927  
verkauf@spoerk-partner.at  
spoerk-partner.at



**AG3**

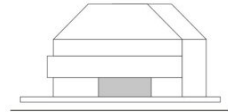
Argonautenstraße 3  
1220 Wien

## TOP 2, HAUS 2, EG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	50,43 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse	13,43 m <sup>2</sup>
zzgl. Garten	18,82 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	4,45 m <sup>2</sup>

Vorraum	2,31 m <sup>2</sup>
WC/Bad	6,28 m <sup>2</sup>
Gang	2,31 m <sup>2</sup>
Schrankraum	3,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	22,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,20 m <sup>2</sup>

Druck- und Darstellungsfehler 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 Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

spoerk-partner.at



# Objektbeschreibung

## Projekt

Näher an der Alten Donau zu wohnen, geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Die Wohnhausanlage Argonautenstraße 3 bietet den optimalen Mix aus Luxus, 17 Apartments Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien. Sie bietet alles, was es zum modernen Wohnen braucht: Raffiniert geschnittene, kleine bis mittelgroße Apartments mit Balkon/Terrasse/ Garten schaffen ein modernes und trendiges Wohngefühl. Höchste Kompetenz aus einer Hand anbieten zu können, ist für Spörk und Partner die Grundvoraussetzung dafür, zukunftsorientierte Immobilienobjekte zu entwickeln, die mit größter Sorgfalt hinsichtlich Energieeffizienz, Ökologie und Nachhaltigkeit geplant und umgesetzt werden.

In zwei getrennt voneinander errichteten Gebäuden, die über einen Garten im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, bieten 17 Apartments unterschiedlicher Größen modernausgestatteten Wohnraum für Menschen, deren Lifestyle sich vom Durchschnitt abhebt. Die beiden Häuser werden in Massivbauweise errichtet, die Schallbelastung in den Wohnungen hängt daher fast nur noch von der eigenen Musikanlage ab. Aus den Wohnungen im Erdgeschoss geht's direkt in den Garten, die Dachgeschosswohnungen verwöhnen mit großen Terrassen und die Wohnungen dazwischen mit luftigen Balkons.

Kellerabteile zu jedem Apartment, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind ebenso selbstverständlich wie ein patentiertes Comfort-Parking-System im Untergeschoss mit zusätzlichen barrierefreien Stellplätzen.

Balkons, Terrassen oder Gärten machen jede Wohnung auch zum Freizeitparadies. In Kombination mit unserem ‚Boot-Deal‘ beginnt das Urlaubsvergnügen direkt vor der Wohnungstüre: Für AG3-Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 20 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/Elektro- oder Tretboot! DEAL!

Das Projekt wird auf einem Baurechtsgrund errichtet. Die Pacht läuft auf 99 Jahre und wird monatlich über die Betriebskosten verrechnet, Details entnehmen Sie bitte den Beilagen (Exposé). Die Apartments können als Anleger (Anlegerpreis) oder Eigennutzer erworben werden.

## Ausstattung

Damit die Verbindung zur Außenwelt aber nicht nur digital bestens funktioniert, öffnen sich die

AG3 Apartments auch analog eher unüblich großzügig. Die großen Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für helle und ruhige Räume und können mittels außen angebrachtem, fernbedienbarem Sonnenschutz völlig abgedunkelt werden. Nicht zuletzt machen die Türen ordentlich auf: Von der Sicherheitseingangstür bis zur letzten Innentüre sorgen sie mit einer Höhe von 2,10 Meter für außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Aber auch das ist wieder nur eine der vielen Annehmlichkeiten dieses hochqualitativen Wohnprojekts, dessen Standards Sie bei anderen Häusern vergeblich suchen werden.

Auch wenn es eigentlich selbstverständlich sein sollte, so legen Spörk und Partner doch immer besonderen Wert auf eine professionelle Verarbeitung selbst der kleinsten Details. Bei der Schlüsselübergabe darf es keine bösen Überraschungen geben, muss auch die kleinste Kleinigkeit passen. Das bezieht sich unter anderem auch darauf, dass für alle Eventualitäten vorgesorgt ist, dass alle Häuser optimal auf die Erfordernisse unseres modernen Medienalltags vorbereitet sein müssen, Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse, Türöffner und sogar Treppenlifte sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten vorhanden sind.

## **Lage**

Die »Alte Donau« mit ihren unzähligen Wassersportmöglichkeiten und Lokalen glänzt in Sichtweite. Europas hippste Freizeit-Oase, die Donauinsel, lädt gerade einmal 10 Fahrrad-Minuten entfernt zum Joggen, Radeln, Skaten und Paddeln ein.

Der wunderbare Lebensraum »Alte Donau« kann als echte Seltenheit bezeichnet werden. Stadt und Land verschmelzen hier ineinander. Die urbane Freizeit-Oase geht mit dem idyllischen Umweltparadies fantastische Symbiosen ein. ‚Strandcafe‘ und ‚Bootshaus‘ sind zwei der zahlreichen Gastronomiebetriebe, die ganz in der Nähe für Entspannung und beste Kulinarik sorgen.

Allein die Wasserfläche der »Alten Donau« entspricht etwa 200 Fußballfeldern. Das Projekt LIFE+ Alte Donau hat dazu beigetragen, dass sich im Wasser und zu Lande wieder seltene Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben. Auch die Jahreszeiten sind wunderbar zu erleben: Nebel, Sonnenschein haben hier ihren eigenen Reiz.

Sieben U-Bahn-Stationen vom Stephansplatz entfernt an der Schnittstelle zwischen Großstadt und Donauarm-Idylle leben. Individuell und spontan entscheiden, worauf man Lust hat. Eine AG3-Wohnung lässt Dir alle Möglichkeiten offen, jeden Tag, das ganze Jahr.

## **Apartment 2 Stiege 2**

In idyllischer Umgebung an der Alten Donau in der Argonautenstraße verführt diese

Eigentumswohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß, einem ca. 19 m<sup>2</sup> großen Eigengarten sowie einer ca. 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Ausgestattet mit beeindruckender Qualität und erlesenem Geschmack teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer + Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Garten und Terrasse

Der angegebene Verkaufspreis **€ 395.000,- ist der netto Vorsorgepreis**

Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 419.000,-**

## **Nebenkosten**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PAJEK Rechtsanwalts GmbH A-1010 Wien, Plankengasse 7/2/27.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Arzt <225m  
Apotheke <650m  
Klinik <1.975m  
Krankenhaus <2.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m  
Kindergarten <650m  
Universität <2.025m  
Höhere Schule <1.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <600m  
Bank <600m  
Post <600m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <325m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <625m  
Autobahnanschluss <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap