

## "Wohnen mit Boot" bei der Alten Donau



**Objektnummer: 3659**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,56 €
<b>USt.:</b>	11,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

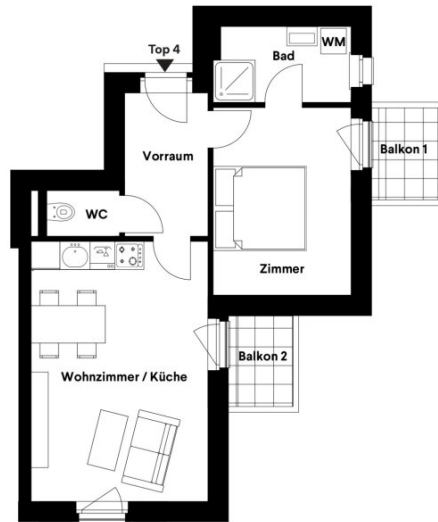






Spörk und Partner  
Bauträger GmbH  
+43 1 997 1927  
verkauf@spoerk-partner.at  
spoerk-partner.at

Argonautenstraße 3,  
1220 Wien



### TOP 4, HAUS 2, OG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Vorraum	ca. 5,48 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer / Küche	ca. 21,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 12,34 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,58 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,85 m <sup>2</sup>
Balkon 1	ca. 3,05 m <sup>2</sup>
Balkon 2	ca. 3,05 m <sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5m

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 Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2022.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage Argonautenstraße 3 in 1220 Wien, bietet in zwei getrennt voneinander errichteten Gebäuden, die über einen Garten im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, 17 hochwertige Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen, modern ausgestatteten Wohnraum für Menschen, deren Lifestyle sich vom Durchschnitt abhebt. Die beiden Häuser werden in Massivbauweise errichtet. Aus den Wohnungen im Erdgeschoss geht's direkt in den Garten, die Dachgeschosswohnungen verwöhnen mit großen Terrassen und die übrigen Wohnungen mit luftigen Balkons. Raffiniert geschnittene, kleine bis mittelgroße Apartments mit Balkon, Terrasse oder Garten schaffen ein modernes und trendiges Wohngefühl.

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. Hier finden Sie einen optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien. Näher an der Alten Donau zu wohnen geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Nahe dem pulsierenden Zentrum der Großstadt, das mit seinen Theatern, Musik- und Eventlocations, Shops, Cafés, Restaurants, Clubs und Bars nur einen kurzen Öffi-Trip (20 Minuten) entfernt liegt, lebt man in den AG3-Apartments doch mitten im Grünen.

Optimale Verkehrsanbindungen (Bus, Tram, U-Bahn, Straße) sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter. Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.

Eine edle Ausstattung mit hochwertigen Materialien in professioneller Verarbeitung runden das einzigartige Projekt ab. Es verwöhnen Sie Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen

Wohnräumen, die Verfliesung in Bad und WC erfolgt mit bestem Feinsteinzeug in verschiedenen Größen und Farben. Die Sanitärausstattung sowie die Armaturen präsentieren sich ebenso mit Marken namhafter Hersteller. Mit einem nachhaltigen Konzept mit einer hocheffizienter Luftwärmepumpe und ein Niedrigenergiehausstandard ist diese moderne Wohnanlage bestens auf die Zukunft vorbereitet.

**Die Zweizimmerwohnung Top 4 im Haus 2 liegt im ersten Obergeschoss** und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> sowie ca. 6,12 m<sup>2</sup> Balkon und ein Kellerabteil.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m





Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.