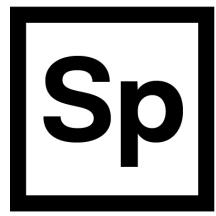


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

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

Objekt: 318 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
469.000,00 €

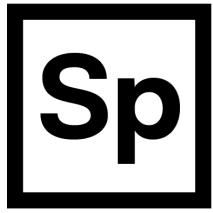




Daten im Überblick

ImmoNr.	318
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	50 m ²
Nutzfläche	54 m ²
Gesamtfläche	62 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	12 m ²
Fläche	
Anzahl Balkone	1

Anzahl Terrassen	1
Straße	Argonautenstraße
Hausnummer	3
PLZ	1220
Ort	Wien, Donaustadt
Etage d. Objekts	3
Regionaler Zusatz	Donaustadt
Angebotspreis	469.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
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

Wohnen über den Dächern – und doch nur eine Minute bis zum Wasser. Diese Dachgeschosswohnung verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Natur.

Kompakt und durchdacht geplant, öffnet sich die Wohnküche großzügig zum Balkon, der den Raum ins Freie erweitert und südliches Licht hereinholt. Das Schlafzimmer liegt angenehm zurückgezogen, während Bad und Stauraum intelligent integriert sind. Jeder Bereich ist so gestaltet, dass er den Alltag erleichtert und zugleich Wohnqualität schenkt.

Wir bauen im Niedrigenergie-Standard. Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlung im Sommer – effizient, nachhaltig, komfortabel. Unsere Hersteller gehören zu den besten am Markt. Auch kleine Dinge wie der Liftruftaster zeigen unsere Liebe zum Detail.

Als Familienunternehmen begleiten wir jedes Projekt persönlich. Probeschlafen ist möglich – erleben Sie Ihr neues Zuhause mit allen Sinnen. Wir sind sicher: Sie wollen nicht mehr ausziehen.

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

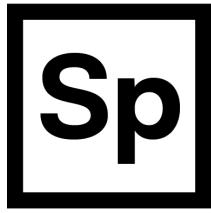
Lage

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

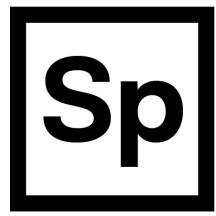
Sonstige Angaben

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.

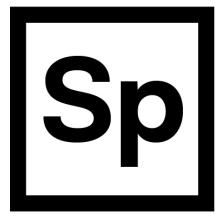
Kontakt

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

verkauf@spoerk-partner.at

www.spoerk-partner.at

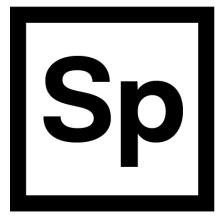
www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

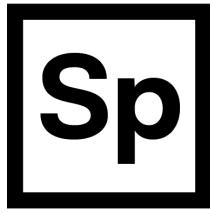
Impressionen





**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**



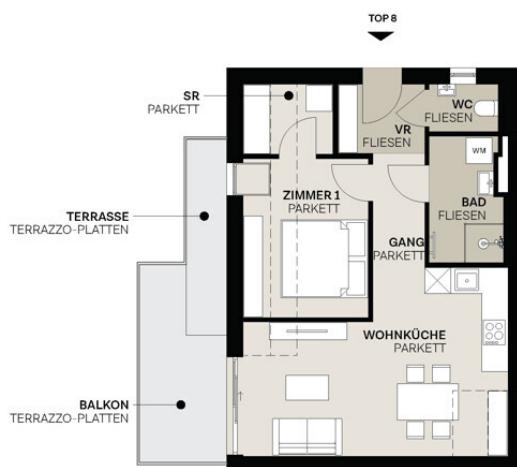


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Grundriss

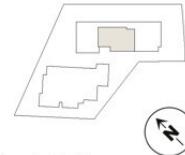
Sp Spörk und Partner
Bauträger GmbH
+43 664 2271121
verkauf@spörk-partner.at
spoerk-partner.at

AG3 Argonautenstrasse 3
1220 Wien



TOP 8, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 49,63 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 3,90 m ²
zzgl. Balkon	ca. 7,70 m ²

Vorraum	ca. 3,19 m ²
Gang	ca. 3,16 m ²
Bad	ca. 4,69 m ²
Wohnküche	ca. 22,83 m ²
Zimmer 1	ca. 10,65 m ²
Schrankschrank	ca. 3,35 m ²
WC	ca. 1,76 m ²

A4 | 1: 100 0 1 2 3 4 5

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. Möbelierung 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