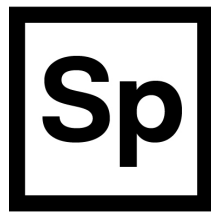


**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

BESTLAGE ALTE DONAU – PENTHOUSE ÜBER DAS GESAMTE DACHGESCHOSS – 1 MINUTE ZUR ALTEN DONAU

Objekt: 3167 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
958.000,00 €

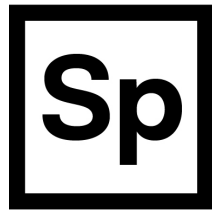




Daten im Überblick

ImmoNr.	3167
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	100 m ²
Nutzfläche	109 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Balkon/Terrasse	21 m ²
Fläche	
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1

Straße	Argonautenstraße
Hausnummer	3
PLZ	1220
Ort	Wien, Donaustadt
Etage d. Objekts	3
Regionaler Zusatz	Donaustadt
Angebotspreis	958.000,00 €
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

Ein Zuhause, das seinesgleichen sucht: Diese Penthouse vereint zwei Einheiten zu einer großzügigen Dachgeschosswohnung – mit viel Licht, Weite und Flexibilität. Nur eine Minute zur Alten Donau, in absoluter Bestlage.

Die Architektur schafft Großzügigkeit und Struktur zugleich. Der offene Wohn-Ess-Bereich mit direktem Terrassenzugang wird zum Herzstück des Zuhauses. Mehrere Schlafzimmer bieten Privatsphäre und Rückzug, Bäder und Stauraum sind klug verteilt. Zwei Terrassen erweitern das Wohnen ins Freie – mit Sonne von früh bis spät und Ausblick über die Dächer.

Gebaut im Niedrigenergie-Standard, mit modernster Technik: Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlung im Sommer. Nachhaltig, effizient, komfortabel – umgesetzt mit den besten Herstellern. Selbst kleine Details wie der Liftruftaster zeigen unsere Haltung: Wir denken an alles.

Als Familienunternehmen begleiten wir Sie persönlich und mit Hingabe. Auf Wunsch können Sie hier sogar Probeschlafen – danach werden Sie verstehen: Man möchte nicht mehr ausziehen.

Ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Licht und Natur an der Alten Donau bewusst wählen.

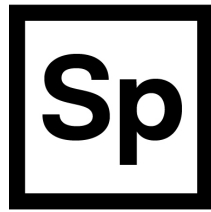
Lage

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
- 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

(Umbaukosten der Zusammenlegung von Wohnung 2.2 und 2.3 sind nicht im Preis enthalten)

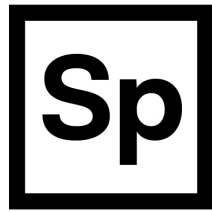
Sonstige Angaben

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



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

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.

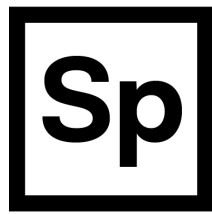
Kontakt

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

verkauf@spoerk-partner.at

www.spoerk-partner.at

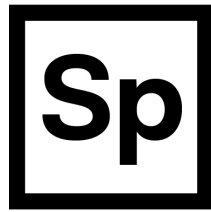
www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/



**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

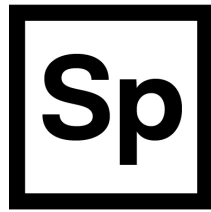
Impressionen





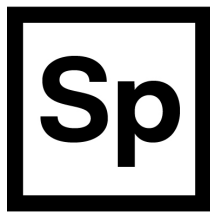
**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**





Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH

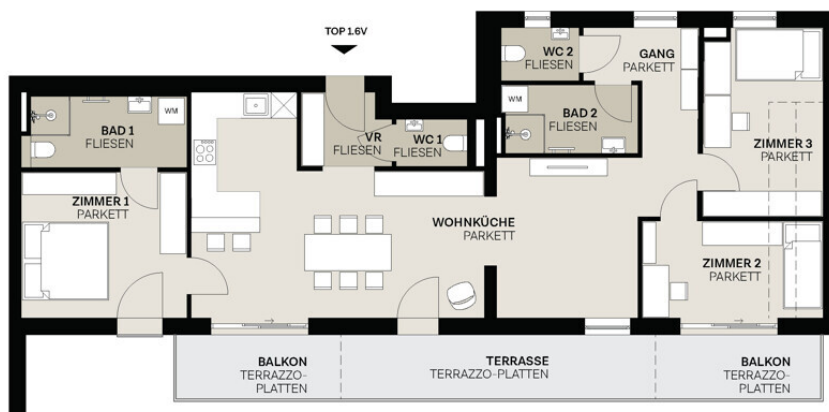
Grundriss



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

AG3

Argonautenstrasse 3
1220 Wien

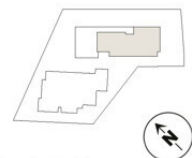


A4 | 1:100
0 1 2 3 4 5

Druck- und Satzfehler sowie inhaltliche und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Sämtliche Maße sind Rohmaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Maßgeblich sind in jedem Fall der Kaufvertrag und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Planstand: Juli 2024.

TOP 1.6V, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 100,43 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 10,41 m ²
zzgl. Balkon	ca. 10,96 m ²

Vorraum	ca. 3,27 m ²
Wohnküche	ca. 40,62 m ²
Zimmer 1	ca. 13,47 m ²
Bad 1	ca. 6,05 m ²
WC 1	ca. 2,00 m ²
Zimmer 2	ca. 9,36 m ²
Zimmer 3	ca. 11,88 m ²
Gang	ca. 7,29 m ²
Bad 2	ca. 5,00 m ²
WC 2	ca. 2,16 m ²

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