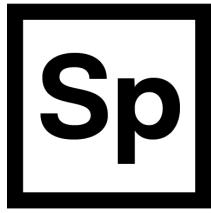


**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

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

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

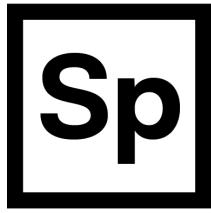




## Daten im Überblick

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 <sup>2</sup>
Nutzfläche	109 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Balkon/Terrasse	21 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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 Zshauses. 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.

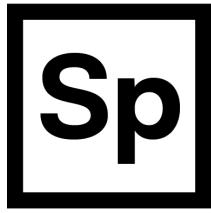
## **Lage**

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)

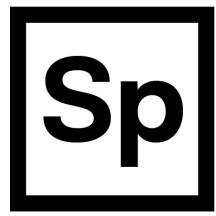
## **Sonstige Angaben**

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.

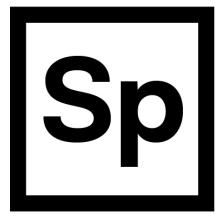
Kontakt

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

[verkauf@spoerk-partner.at](mailto:verkauf@spoerk-partner.at)

[www.spoerk-partner.at](http://www.spoerk-partner.at)

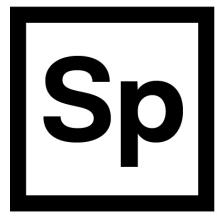
[www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/](http://www.spoerk-partner.at/elidagasse-26/)



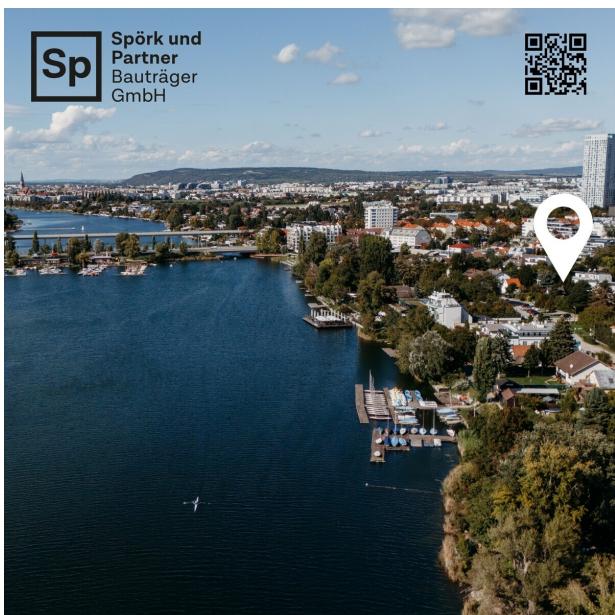
**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

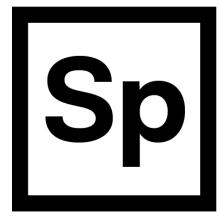
## Impressionen





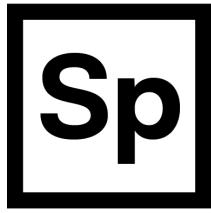
**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**





**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**





**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

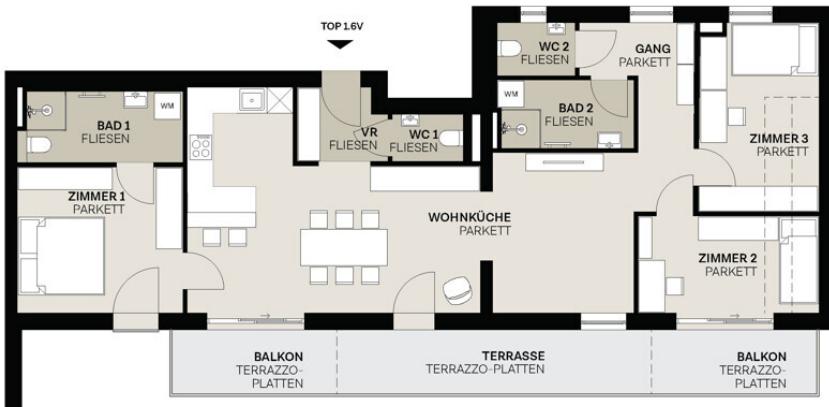
## Grundriss



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

**AG3**

Argonautenstrasse 3  
1220 Wien



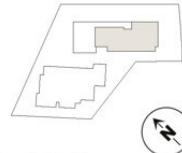
A4 | 1:100

0 1 2 3 4 5

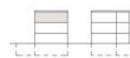
Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.  
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möbelierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Maßgeblich sind in jedem Fall der Kaufvertrag und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Planstand Juli 2024.

### TOP 1.6V, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt



<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 100,43 m<sup>2</sup></b>
<b>zzgl. Terrasse</b>	<b>ca. 10,41 m<sup>2</sup></b>
<b>zzgl. Balkon</b>	<b>ca. 10,96 m<sup>2</sup></b>

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

**spörk-partner.at**  
[spörk-partner.at/argonautenstrasse-3/](http://spörk-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