Riverside Living Alte Donau: Hochwertig ausgestatteter 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon - PROVISIONSFREI!

Objektnummer: 20349

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argonautenstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,71 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	436.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

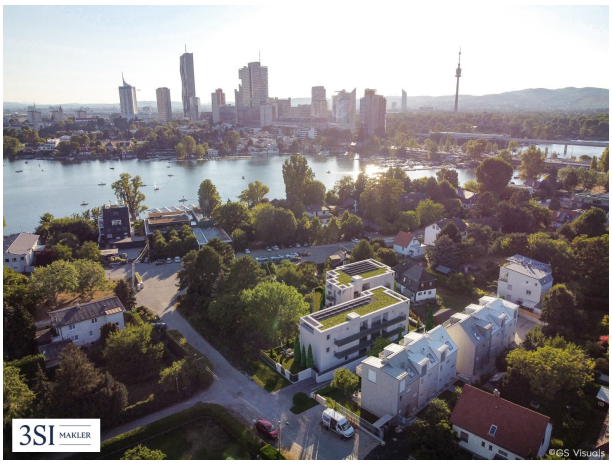
T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER



3SI
MAKLER

Spörk und Partner
Bauträger GmbH

+43 1 997 1927
verkauf@spoerk-partner.at
spoerk-partner.at

AG3

Argonautenstraße 3
1220 Wien

TOP 6, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss

Lage im Geschoss/Schnitt

Nutzfläche	**48,64 m²**
zzgl. Terrasse	**5,47 m²**
zzgl. Balkon	**5,47 m²**
zzgl. Kellerabteil	**3,71 m²**

Vorraum	4,06 m²
WC	2,22 m²
Bad	4,87 m²
Wohnen/Kochen/Essen	25,18 m²
Zimmer	12,31 m²

3SI MAKLER

ulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
ng illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

Objektbeschreibung

Viel grüner und naturnaher mitten in der Stadt kann man kaum wohnen. Die Wohnhausanlage Argonautenstraße 3 vereint moderne Eleganz mit einem Hauch von Urlaubsgefühl – und das in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Ursprünglich umfasste das Projekt 17 hochwertige Apartments, von denen aktuell noch 7 exklusive Wohneinheiten verfügbar sind.

Das Wohnkonzept vereint durchdachte Grundrisse mit zeitgemäßem Komfort. Kleine bis mittelgroße Apartments mit Balkon, Terrasse oder Garten schaffen ein modernes, stilvolles Ambiente für anspruchsvolle Stadtbewohner. Dabei steht höchste Qualität im Mittelpunkt: Spörk & Partner setzt auf nachhaltige Bauweise, exzellente Energieeffizienz und eine ökologische Planung, um zukunftsorientierte Wohnräume zu schaffen.

Architektur & Wohngefühl

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei separaten Gebäuden, die im Untergeschoss über einen Garten miteinander verbunden sind. Hier erwarten Sie 7 individuelle Apartments, die für Menschen mit einem besonderen Anspruch an Design und Lebensqualität geschaffen wurden.

- Erdgeschosswohnungen mit direktem Gartenzugang
- Dachgeschosswohnungen und Wohnungen auf Zwischenetagen mit großzügigen Balkonen

Dank der massiven Bauweise bleibt der Innenraum wunderbar ruhig – hier bestimmt höchstens Ihre eigene Musikanlage die Akustik. Zudem sind Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume selbstverständlich in das Konzept integriert.

Ausstattung auf höchstem Niveau

Die AG3-Apartments überzeugen nicht nur mit exzellenter Lage, sondern auch mit hochwertiger Ausstattung:

- großflächige Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und optimale Wärmeisolierung
- elektrischer, fernbedienbarer Sonnenschutz ermöglicht eine komplette Verdunkelung
- hochwertige Türen mit 2,10 m Höhe, von der Sicherheitseingangstür bis zur letzten Innentür, verleihen ein Gefühl von Großzügigkeit
- durchdachte Medienanschlüsse: Telefon-, TV-Anschlüsse, Türöffner, Treppenlifte und Leerverrohrungen für künftige Smart-Home-Lösungen

Bei Spörk & Partner steht höchste Qualität bis ins kleinste Detail im Fokus. Jede Wohneinheit ist mit größter Sorgfalt fertiggestellt worden, sodass bei der Schlüsselübergabe alles perfekt

passt – für ein rundum sorgenfreies Wohnerlebnis.

Lage – Natur trifft Urbanität

Die Alte Donau – eine der charmantesten Freizeit-Oasen Wiens – liegt praktisch vor der Haustür. Wassersport, Spaziergänge entlang der Promenade und gemütliche Abende in erstklassigen Restaurants wie dem Strandcafé oder dem Bootshaus sind hier Teil des Alltags.

Auch die Donauinsel, Europas beliebteste Erholungslandschaft, ist nur 10 Fahrradminuten entfernt – ideal zum Joggen, Radfahren, Skaten oder Paddeln.

Dieses besondere Wohnprojekt befindet sich in einer einzigartigen Lage, in der sich Stadt und Natur perfekt ergänzen. Mit nur sieben U-Bahn-Stationen bis zum Stephansplatz bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, zwischen pulsierender Großstadt und idyllischer Wasserlandschaft zu leben – individuell, spontan und genau nach Ihrem Geschmack.

Baurecht & Pacht

Das Projekt ist auf einem Baurechtsgrund errichtet worden, wobei die Pacht für 99 Jahre läuft und monatlich über die Betriebskosten verrechnet wird. Für detaillierte Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Das Projekt ist bereits fertiggestellt.

Erleben Sie modernes Wohnen mit höchstem Komfort – mitten in Wien und doch ganz nah an der Natur.

Apartment 6

In idyllischer Umgebung an der Alten Donau in der Argonautenstraße verführt diese Eigentumswohnung im Obergeschoß mit ca. 49 m² Wohnfläche sowie einem ca. 11 m² großen Balkon. Ausgestattet mit beeindruckender Qualität und erlesenem Geschmack teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Balkon

Der angegebene Verkaufspreis EUR 436.000,00 ist der netto Vorsorgepreis.

Der Preis der Wohnung zur Eigennutzung beträgt EUR 459.000,00

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 <675m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <525m
Kindergarten <650m
Universität <2.025m
Höhere Schule <1.650m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige
Geldautomat <625m
Bank <625m
Post <600m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <325m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap