Apartments Alte Donau: Charmanter 2-Zimmer-Erstbezug mit Terrassenfläche in Donaustadt - PROVISIONSFREI!

Objektnummer: 17458

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argonautenstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,63 m²
Nutzfläche:	61,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	36,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	445.000,00 €

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

Strandcafé
3SI
MAKLER
©GS Visuals

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

381
MAKLER

Spörk und Partner
Bauträger GmbH

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

AG3

Argonautenstraße 3
1220 Wien

TOP 8, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss

Lage im Geschoss/Schnitt

Nutzfläche	**49,63 m²**
zzgl. Terrasse	**3,90 m²**
zzgl. Balkon	**7,70 m²**
zzgl. Kellerabteil	**3,41 m²**

Vorraum	3,19 m²
WC	1,76 m²
Bad	4,69 m²
Zimmer	10,65 m²
Schrankraum	3,35 m²
Wohnen/Kochen/Essen	22,83 m²
Gang	3,16 m²

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 2023.

spoerk-partner.at

Objektbeschreibung

Projekt

Näher an der Alten Donau zu wohnen, geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Die Wohnhausanlage Argonautenstraße 3 bietet den optimalen Mix aus Luxus, 17 Apartments Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien. Sie bietet alles, was es zum modernen Wohnen braucht: Raffiniert geschnittene, kleine bis mittelgroße Apartments mit Balkon/Terrasse/ Garten schaffen ein modernes und trendiges Wohngefühl. Höchste Kompetenz aus einer Hand anbieten zu können, ist für Spörk und Partner die Grundvoraussetzung dafür, zukunftsorientierte Immobilienobjekte zu entwickeln, die mit größter Sorgfalt hinsichtlich Energieeffizienz, Ökologie und Nachhaltigkeit geplant und umgesetzt werden.

In zwei getrennt voneinander errichteten Gebäuden, die über einen Garten im Erdgeschossmiteinander verbunden sind, bieten 17 Apartments unterschiedlicher Größen modernausgestatteten Wohnraum für Menschen, deren Lifestyle sich vom Durchschnitt abhebt. Die beiden Häuser werden in Massivbauweise errichtet, die Schallbelastung in den Wohnungen hängt daher fast nur noch von der eigenen Musikanlage ab. Aus den Wohnungen im Erdgeschoss geht’s direkt in den Garten, die Dachgeschosswohnungen verwöhnen mit großen Terrassen und die Wohnungen dazwischen mit luftigen Balkons.

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. In Kombination mit unserem ‚Boot-Deal‘ beginnt das Urlaubsvergnügen direkt vor der Wohnungstüre: Für AG3-Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 20 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/Elektro- oder Tretboot! DEAL!

Das Projekt wird auf einem Baurechtsgrund errichtet. Die Pacht läuft auf 99 Jahre und wird monatlich über die Betriebskosten verrechnet, Details entnehmen Sie bitte den Beilagen (Exposé). Die Apartments können als Anleger (Anlegerpreis) oder Eigennutzer erworben werden.

Ausstattung

Damit die Verbindung zur Außenwelt aber nicht nur digital bestens funktioniert, öffnen sich die

AG3 Apartments auch analog eher unüblich großzügig. Die großen Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für helle und ruhige Räume und können mittels außen angebrachtem, fernbedienbarem Sonnenschutz völlig abgedunkelt werden. Nicht zuletzt machen die Türen ordentlich auf: Von der Sicherheitseingangstür bis zur letzten Innentüre sorgen sie mit einer Höhe von 2,10 Meter für außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Aber auch das ist wieder nur eine der vielen Annehmlichkeiten dieses hochqualitativen Wohnprojekts, dessen Standards Sie bei anderen Häusern vergeblich suchen werden.

Auch wenn es eigentlich selbstverständlich sein sollte, so legen Spörk und Partner doch immer besonderen Wert auf eine professionelle Verarbeitung selbst der kleinsten Details. Bei der Schlüsselübergabe darf es keine bösen Überraschungen geben, muss auch die kleinste Kleinigkeit passen. Das bezieht sich unter anderem auch darauf, dass für alle Eventualitäten vorgesorgt ist, dass alle Häuser optimal auf die Erfordernisse unseres modernen Medienalltags vorbereitet sein müssen, Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse, Türöffner und sogar Treppenlifte sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten vorhanden sind.

Lage

Die »Alte Donau« mit ihren unzähligen Wassersportmöglichkeiten und Lokalen glänzt in Sichtweite. Europas hippste Freizeit-Oase, die Donauinsel, lädt gerade einmal 10 Fahrrad-Minuten entfernt zum Joggen, Radeln, Skaten und Paddeln ein.

Der wunderbare Lebensraum »Alte Donau« kann als echte Seltenheit bezeichnet werden. Stadt und Land verschmelzen hier ineinander. Die urbane Freizeit-Oase geht mit dem idyllischen Umweltparadies fantastische Symbiosen ein. ‚Strandcafe‘ und ‚Bootshaus‘ sind zwei der zahlreichen Gastronomiebetriebe, die ganz in der Nähe für Entspannung und beste Kulinarik sorgen.

Allein die Wasserfläche der »Alten Donau« entspricht etwa 200 Fußballfeldern. Das Projekt LIFE+ Alte Donau hat dazu beigetragen, dass sich im Wasser und zu Lande wieder seltene Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben. Auch die Jahreszeiten sind wunderbar zu erleben: Nebel, Sonnenschein haben hier ihren eigenen Reiz.

Sieben U-Bahn-Stationen vom Stephansplatz entfernt an der Schnittstelle zwischen Großstadt und Donauarm-Idylle leben. Individuell und spontan entscheiden, worauf man Lust hat. Eine AG3-Wohnung lässt Dir alle Möglichkeiten offen, jeden Tag, das ganze Jahr.

Apartment 8 Stiege 1

In idyllischer Umgebung an der Alten Donau in der Argonautenstraße verführt diese

Eigentumswohnung im Dachgeschoß mit ca. 50 m² Wohnfläche sowie einem ca. 12 m² großen Balkon. Ausgestattet mit beeindruckender Qualität und erlesenem Geschmack teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Balkon/Terrasse

Der angegebene Verkaufspreis **€ 445.000,- ist der netto Vorsorgepreis**. Optional ist ein Garagenplatz um € 32.000,- erwerbbar.

Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 469.000,-**. Optional ist ein Garagenplatz um € 35.000,- erwerbbar.

Nebenkosten

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PAJEK Rechtsanwalts GmbH A-1010 Wien, Plankengasse 7/2/27.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m

Apotheke <650m
Klinik <1.975m
Krankenhaus <2.975m

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

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <600m

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

Verkehr
Bus <325m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap