

**Riverside Living Alte Donau: Exklusive  
2-Zimmer-Neubauwohnung mit zwei Balkonen -  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 20362**  
**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:	46,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	411.000,00 €

## 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













Spörk und Partner  
Bauträger GmbH  
+43 1 997 1927  
verkauf@spoerk-partner.at  
spoerk-partner.at



AG3

Argonautenstraße 3  
1220 Wien

## TOP 4, HAUS 2, OG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	46,37 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	6,12 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	4,46 m <sup>2</sup>

Vorraum	5,48 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	22,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,46 m <sup>2</sup>

3SI MAKLER

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.  
Die Illustration ist nur zur Orientierung und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

spoerk-partner.at



## 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 Zwischenebenen 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 Fahradminuten 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 4**

In idyllischer Umgebung an der Alten Donau in der Argonautenstraße verführt diese Eigentumswohnung im Obergeschoß mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei jeweils ca. 3 m<sup>2</sup> große Balkone. Ausgestattet mit beeindruckender Qualität und erlesenem Geschmack teilt sich die Wohnung wie folgt auf:



- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 2 Balkone

Der angegebene Verkaufspreis von EUR 411.000,00 versteht sich als Netto-Vorsorgepreis.

Für Eigennutzer beträgt der Kaufpreis EUR 429.000,00.

## **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 <300m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <625m  
Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap