Drei Wohnebenen, ein Atelier unter dem Dach und ein Garten, der nicht angrenzt, sondern dazugehört. 1220 Wien - Argonautenstrasse 5



Objektnummer: 7672

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,67 m²
Nutzfläche:	151,68 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,94 m²
Keller:	41,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Betriebskosten:	171,00 €
Heizkosten:	218,00 €
USt.:	60,70 €

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

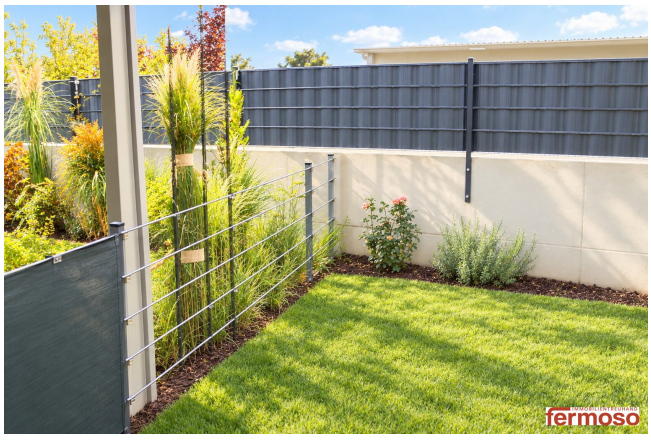






























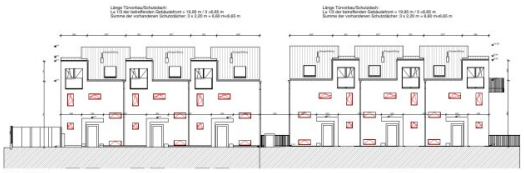








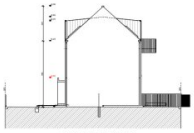




ANSICHT NORD-OST GEBÄUDE 1 GEBÄUDE 2



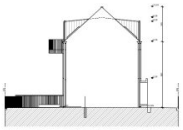
GEBÄUDE 1 ANSICHT SÜD-OST



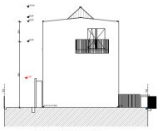
GEBÄUDE 1 ANSICHT NORD-WEST



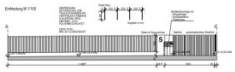
ANSICHT SÜD-WEST GEBÄUDE 2 GEBÄUDE 1



GEBÄUDE 2 ANSICHT SÜD-OST



GEBÄUDE 2 ANSICHT NORD-WEST



GEBÄUDEHÖHENBERECHNUNG

GEBÄUDE 1= GEBÄUDE 2
WANDFLÄCHE
F = (FLÄCHE1+FLÄCHE2+FLÄCHE3)
F = (7,46 m x 3,00 m) + (7,46 m x 3,00 m) + (7,46 m x 4,00 m)
22,38 m² + 22,38 m² + 29,84 m² = 74,60 m²

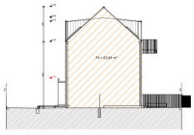
VERGLICHENE FLÄCHE
Länge = 7,46 m (Gebäude 1) + 7,46 m (Gebäude 2) = 14,92 m
14,92 m x 3,00 m (Gebäude Höhe) = 44,76 m²
44,76 m² x 10 = 447,6 m²
$H_{ges} = 447,6 m² / 60 m² = 7,46 m$



ANSICHT NORD-OST GEBÄUDE 1 GEBÄUDE 2



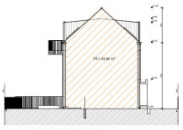
GEBÄUDE 1 ANSICHT SÜD-OST



GEBÄUDE 1 ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST GEBÄUDE 2 GEBÄUDE 1



GEBÄUDE 2 ANSICHT SÜD-OST



GEBÄUDE 2 ANSICHT NORD-WEST

A.1 Ansichten, Abwicklungen

AUSFÜHRUNGSPLAN

BAUVORHABEN
ABS

ARGONAUTENSTRASSE 5
1220 WIEN
NEUBAU REIHENHAUSANLAGE

BAUWERBER UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

BEHÖRDE

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

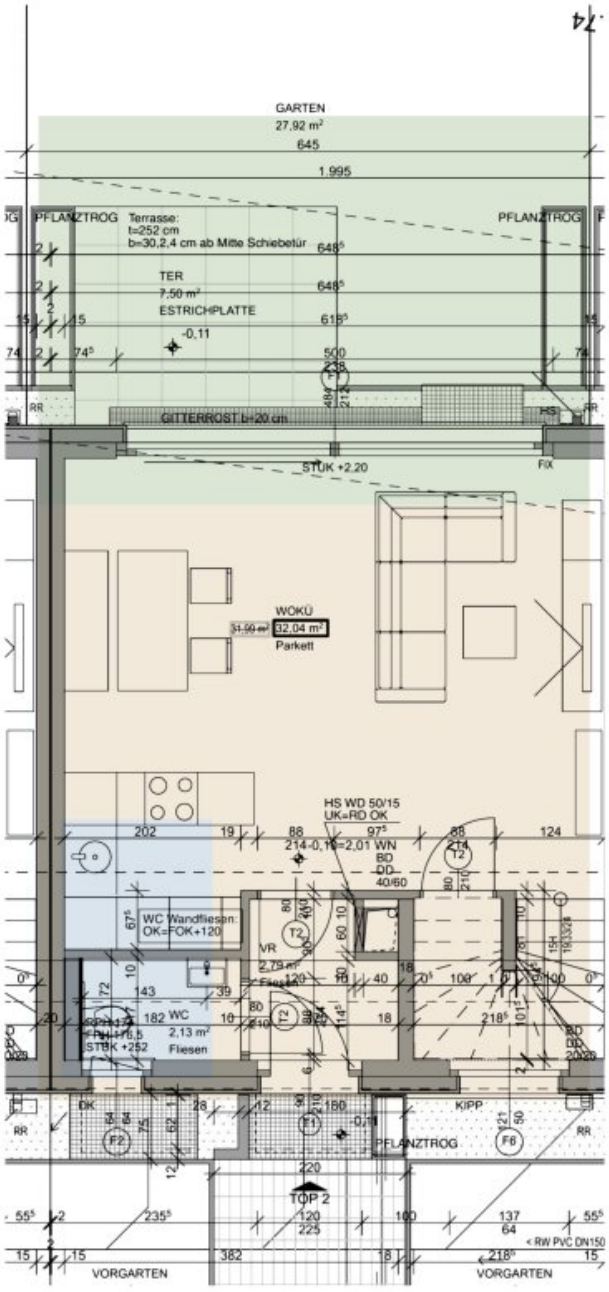
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


DACHGESCHOSS
DRAUFSICHT
OBERGESCHOSS
SCHNITT C-C
ERDGESCHOSS
SCHNITT A-A
UNTERGESCHOSS
SCHNITT A-A
Grundriss, Schnitte
AUSFÜHRUNGSPLAN
BAUGRUNDEN
AGS
ARCONAUTINSTRASSE 5
1220 WIEN
NEUBAU REIHENHAUSANLAGE
BAUHERREN UND GRUNDEIGENTÜMER
ARCONAUTINSTRASSE 5
1220 WIEN
ERDGESCHOSS, STRASSE 201
1220 WIEN
BEHÖRDE
PLANVERFASSER
BAUFÜHRER
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

TOP 2 · ARGONAUTENSTRASSE 5 · 1220 WIEN

Erdgeschoß

Wohnen, Kochen, Garten



FLÄCHEN

Wohnküche	31,99 m²
Vorraum	2,73 m²
WC	2,13 m²
Wohnnutzfläche	**36,91 m²**

AUSSEN

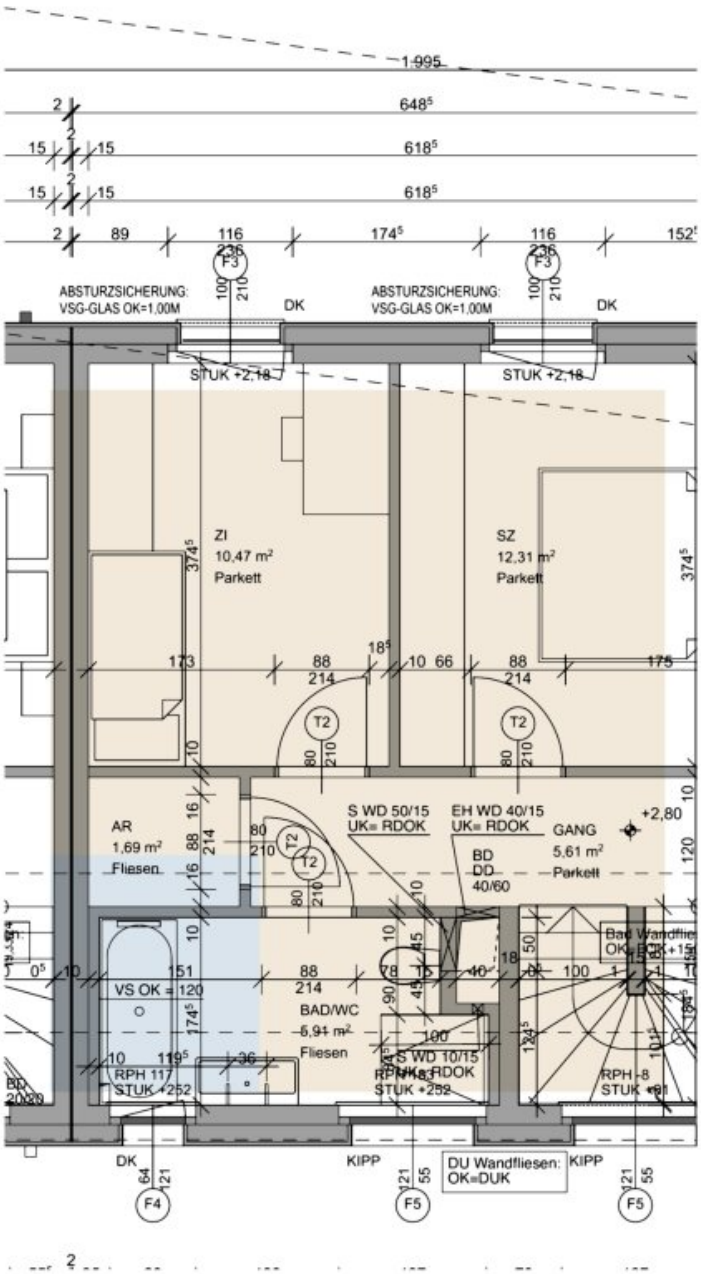
Garten	27,94 m²
Terrasse	7,50 m²

> Die Wohnküche öffnet über die volle Breite zum Garten.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Obergeschoß

Schlafen und Arbeiten



FLÄCHEN

Schlafzimmer	12,31 m²
Zimmer	10,47 m²
Bad / WC	5,94 m²
Gang	5,61 m²
Abstellraum	1,69 m²
Wohnnutzfläche	**36,00 m²**

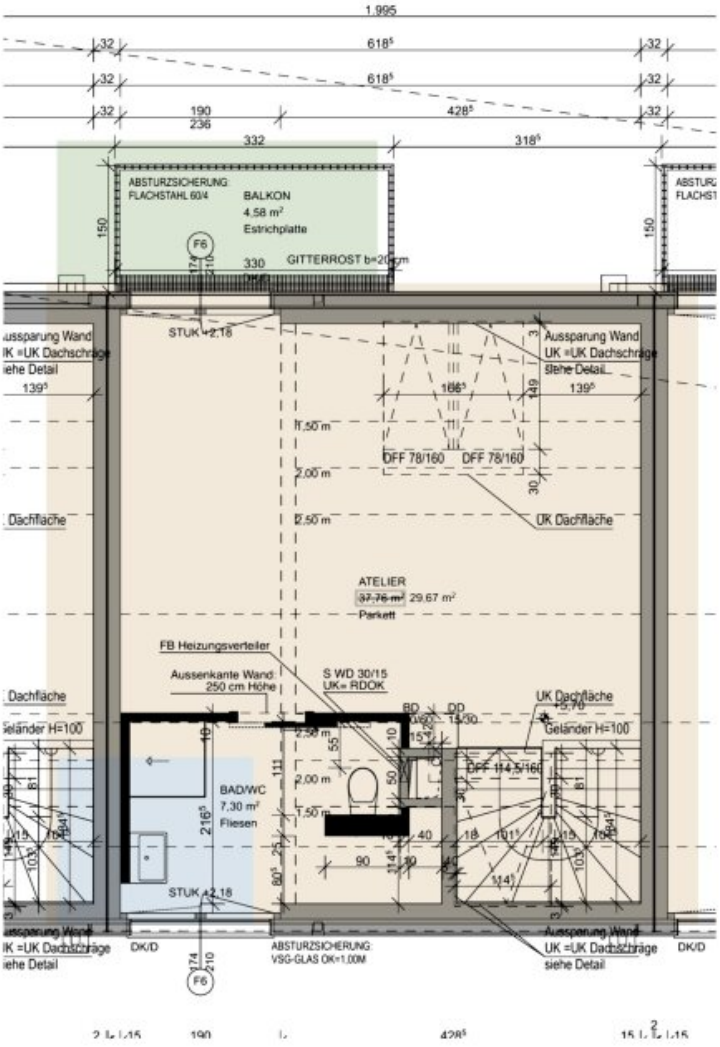
Zwei Räume, ein Bad, kurze Wege.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

TOP 2 · ARGONAUTENSTRASSE 5 · 1220 WIEN

Dachgeschoß

Atelier und Balkon



FLÄCHEN

Atelier	37,76 m²
Bad / WC	7,30 m²
Wohnnutzfläche	**45,06 m²**

AUSSEN

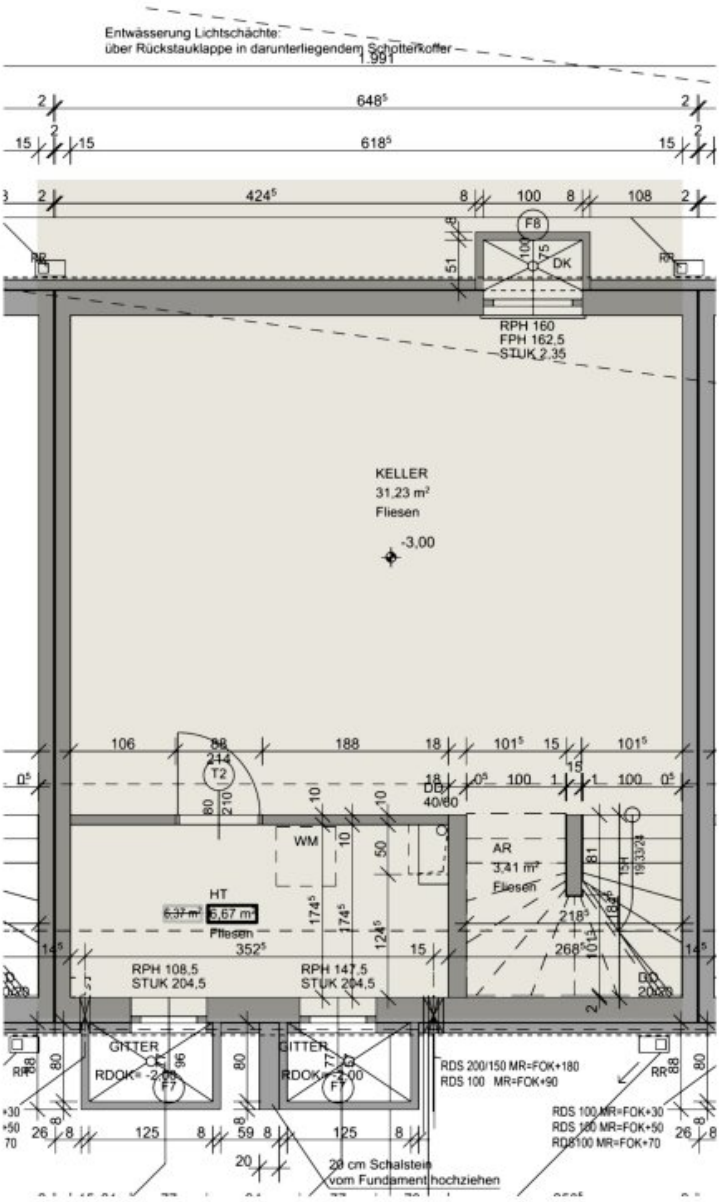
Balkon	4,58 m²

> Sechs Dachflächenfenster, ein eigener Balkon.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Untergeschoß

Keller und Technik



FLÄCHEN

Keller	31,23 m²
Haustechnik	6,37 m²
Abstellraum	3,41 m²
Nutzfläche	**41,01 m²**

Direkt über die Innentreppe erreichbar.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

01 — DAS OBJEKT

Ein Haus, das mit der Zeit mitgeht.

Manche Häuser erklären sich in einem Grundriss. Dieses braucht drei. Im Erdgeschoß öffnet sich die Wohnküche über die volle Breite zum Garten: zweiunddreißig Quadratmeter, in denen Kochen, Essen und Wohnen keine getrennten Zuständigkeiten mehr sind, sondern eine Entscheidung. Eine breite Hebeschiebetür verbindet drinnen und draußen, ohne dass man erst eine Schwelle überwinden müsste – weder räumlich noch gedanklich.

Darüber liegen Schlafzimmer, ein zweites Zimmer und das Bad. Die Räume sind ruhig, klar geschnitten und auf die eine Frage hin angelegt, die im Alltag zählt: Wie viel Abstand braucht man voneinander, um gut miteinander zu wohnen? Wer oben arbeitet, hört unten niemanden. Wer Gäste hat, legt sie ins Dachgeschoß, ohne dass sie das Wohnzimmer durchqueren müssen.

Und unter dem Dach liegt der Raum, der dieses Haus von einem gewöhnlichen Reihenhaus unterscheidet: ein Atelier von siebenunddreißig Quadratmetern, belichtet über sechs Dachflächenfenster, mit eigenem Balkon. Es muss nichts anderes sein als Raum – für die Arbeit, für Gäste, für das, was sonst aufgeschoben wird. Studio, Bibliothek, Rückzugsort: Das Atelier ist der einzige Raum im Haus, der alles sein darf.

Errichtet wurde das Haus 2022 als Teil einer Anlage von nur sechs Einheiten – zwei Gebäude, drei Häuser, ein gemeinsamer Hof. Wer hier einzieht, kennt seine Nachbarn, ohne auf sie angewiesen zu sein. Die technische Basis ist so jung, dass die erste größere Entscheidung die über die Möbel ist: eine Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt Heizung und Warmwasser, der Heizwärmebedarf liegt bei 31 kWh/m²a, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor bei 0,72.

02 — ECKDATEN

Das Objekt auf einen Blick.

Objekt	**Reihenhaus, Haus 2 von 6**

Adresse	**Argonautenstraße 5, 1220 Wien**
Katastralgemeinde	**Kagran, Donaustadt**
Baujahr	**2022 (Baubewilligung 2020)**
Ebenen	**Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß, Keller**
Wohnfläche	**110,67 m² (EG–DG, lt. Nutzwertberechnung)**
Keller	**41,01 m²**
Garten	**27,94 m²**
Terrasse	**7,50 m²**
Balkon	**4,58 m²**

Stellplatz	**1 Kfz-Freistellplatz (12,50 m²)**
Heizung	**Luft-Wasser-Wärmepumpe, monovalent**
Heizwärmebedarf	**31 kWh/m²a (HWB-SK)**
Gesamtenergieeffizienz	**fGEE 0,72**
Nutzwert	**133 von 828**
Kaufpreis	**auf Anfrage**

03 — DIE EBENEN

Vier Ebenen, vier Aufgaben.

Das Haus ist über vier Ebenen organisiert, die sich nicht ins Gehege kommen: Im Keller liegt, was man nicht täglich braucht. Im Erdgeschoß spielt sich der Alltag ab. Im Obergeschoß wird geschlafen und gearbeitet. Und unter dem Dach bleibt Platz für das, was keinem Zweck dienen muss.

Dachgeschoß Atelier 37,76 m², Balkon 4,58 m² – ein Raum unter dem Dach, belichtet über sechs Dachflächenfenster.

Obergeschoß Schlafzimmer 12,31 · Zimmer 10,47 · Bad/WC 5,92 · Gang 5,61 · Abstellraum 1,69 – zusammen 36,00 m².

Erdgeschoß Wohnküche 31,99 · Vorraum 2,79 · WC 2,13 – zusammen 36,91 m², mit Hebeschiebetür zum Garten.

Keller Keller 31,23 · Abstellraum 3,41 · Haustechnik 6,37 – zusammen 41,01 m².

Außen Garten 27,94 · Terrasse 7,50 · Balkon 4,58 – zusammen 40,02 m², dazu ein eigener Kfz-Freistellplatz.

Die Wohnnutzfläche über die drei Wohnebenen beträgt 110,67 m², zuzüglich 41,01 m² Keller. In der Vermarktung 2022 wurden 145,31 m² Wohnfläche und 185,33 m² Gesamtfläche ausgewiesen; die Differenz ergibt sich aus der Zurechnung von Nebenflächen. Flächenangaben gerundet, ohne Gewähr.

04 — AUSSTATTUNG & TECHNIK

Was verbaut ist.

- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung in allen Wohnebenen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (monovalent) für Heizung und Warmwasser
- Große Hebeschiebetür zum Garten
- Sechs Dachflächenfenster im Atelier (78 × 160 cm)
- Balkon im Dachgeschoß mit VSG-Absturzsicherung und Flachstahlgeländer
- Terrasse mit Gitterrost, Garten mit seitlichen Hecken
- Eigener Kfz-Freistellplatz im rückwärtigen Bereich

Ein Haus von 2022 heißt: keine Sanierung, keine Überraschungen, keine Diskussion über die Heizung. Die Anlage wird von der RIMMO Prime Immobilienverwaltung betreut; die Rücklage

der Liegenschaft ist dotiert, die Betriebskosten sind transparent abgerechnet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap