

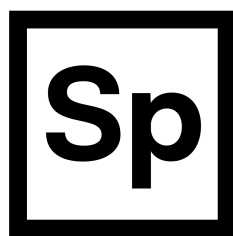
**Spörk und
Partner**
Immobilien
GmbH

RIVERSIDE LIVING ALTE DONAU – GROSSZÜGIGE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT ZWEI TERRASSEN

Objekt: 3223 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
818.000,00 €

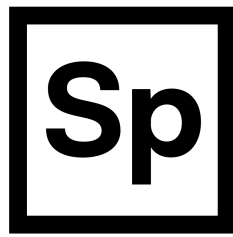


Spörk und Partner Immobilien GmbH • Rotenturmstraße 11/6 • 1010 Wien
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:
verkauf@spoerk-partner.at • www.spoerk-partner.at



Daten im Überblick

ImmoNr.	3223	Boden	Fliesen, Parkett
Objektart	Wohnung	Befeuerung	Luft-/
Objekttyp	Erdgeschoss		Wasserwärmepumpe
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Fußbodenheizung
Vermarktungsart	Kauf	Bad	Fenster, Dusche
Straße	Argonautenstraße	Fahrradraum	Personenaufzug
Hausnummer	3	Kabel Sat TV	Ja
PLZ	1220	Fahrradraum	Ja
Ort	Wien, Donaustadt	Barrierefrei	Ja
Etage d. Objekts	EG	Dachform	Satteldach
Regionaler Zusatz	Donaustadt	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	98 m ²	Baujahr	2022
Nutzfläche	110 m ²	Zustand	Erstbezug
Anzahl Zimmer	4	Erschliessung	Vollerschlossen
Anzahl Schlafzimmer	3	Energieausweis gültig	17.12.2030
Anzahl Badezimmer	1	bis	
Anzahl sep. WC	1	HWB	41 kWh/(m ² a)
Balkon/Terrasse	30 m ²	Klasse HWB	B
Fläche		fGEE	0,71
Anzahl Terrassen	2	Klasse fGEE	A+
Etagenanzahl gesamt	4	Angebotspreis	818.000,00 €
		Provisionsfrei	Ja



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Beschreibung

Willkommen in Riverside Living Alte Donau – exklusives Wohnen mit viel Platz und Natur.

Diese 4-Zimmer-Gartenwohnung ist eine Kombination aus zwei separaten Einheiten und bietet eine großzügige Wohnfläche mit zwei Terrassen und direktem Zugang zum Garten. Der private Außenbereich schafft ein einzigartiges Wohngefühl, das Stadtkomfort und Natur perfekt vereint.

Hinweis: Die Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten sowie mögliche Umbauten sind individuell zu gestalten und nicht im Kaufpreis enthalten.

Dank der nachhaltigen Bauweise mit Luft-/Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei niedrigen Betriebskosten.

Ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder als wertstabiles Investment.

Lage

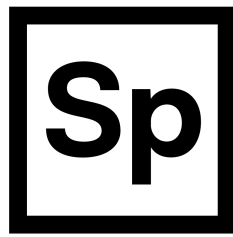
Die Alte Donau verbindet Naturidylle mit urbanem Lifestyle. Hier wohnen Sie ruhig, sind aber dennoch in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1 Kagran / Alte Donau
- Straßenbahn 25, Buslinien 93A, 94A
- Autobahn A22 in wenigen Minuten erreichbar

Umgebung & Nahversorgung:

- Donauzentrum: Wiens größtes Shopping- und Entertainmentcenter
- Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in direkter Nähe
- Restaurants und Freizeitangebote direkt an der Alten Donau



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Ausstattung Beschreibung

Adresse: Argonautenstraße 3, 1220 Wien

Kaufpreis: 818.000 € (Eigennutzung) | 765.000 € netto (Vorsorgepreis)

Wohnfläche: 98 m² + 26 m² Terrasse + 112 m² Gartenfläche

Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohnbereich)

Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Bauweise

- Wohnkomfort: großzügiger Wohnbereich mit Balkon
- Nachhaltigkeit: Luft-/Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Hochwertige Materialien: Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen
- Barrierefreiheit: Personenaufzug und stufenloser Zugang
- Zusatznutzen: Kellerabteil, Fahrradraum mit E-Ladestation

Sonstige Angaben

- Baurechtsgrund: langfristige Planungssicherheit und attraktive Konditionen
- Zusammenlegung: Individuelle Gestaltung der Zusammenlegung nicht im Kaufpreis enthalten
- Tiefgaragenstellplatz: Optional verfügbar
- Energiekennzahlen: HWB 41 kWh/(m²a) (Klasse B), fGEE 0,71 (Klasse A+)
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung.

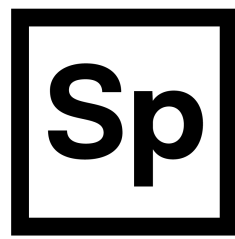
Ihr Ansprechpartner:

Herr Christopher Marton

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Telefon: +43 660 105 0658

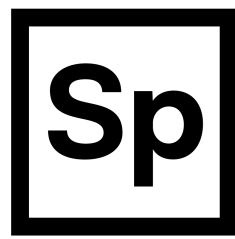
Web: www.spoerk-partner.at



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

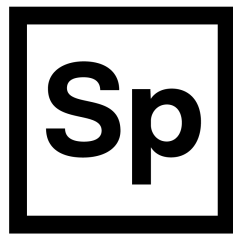
Impressionen





**Spörk und
Partner**
Immobilien
GmbH





**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Grundriss



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

AG3

Argonautenstraße 3
1220 Wien

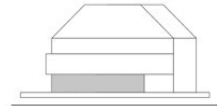


TOP 2+3, HAUS 2, EG

Lage im Geschoss



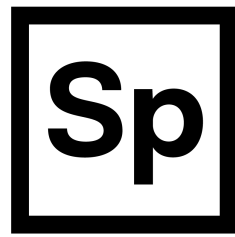
Lage im Geschoss/Schnitt



Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und hauslich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Ständige Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

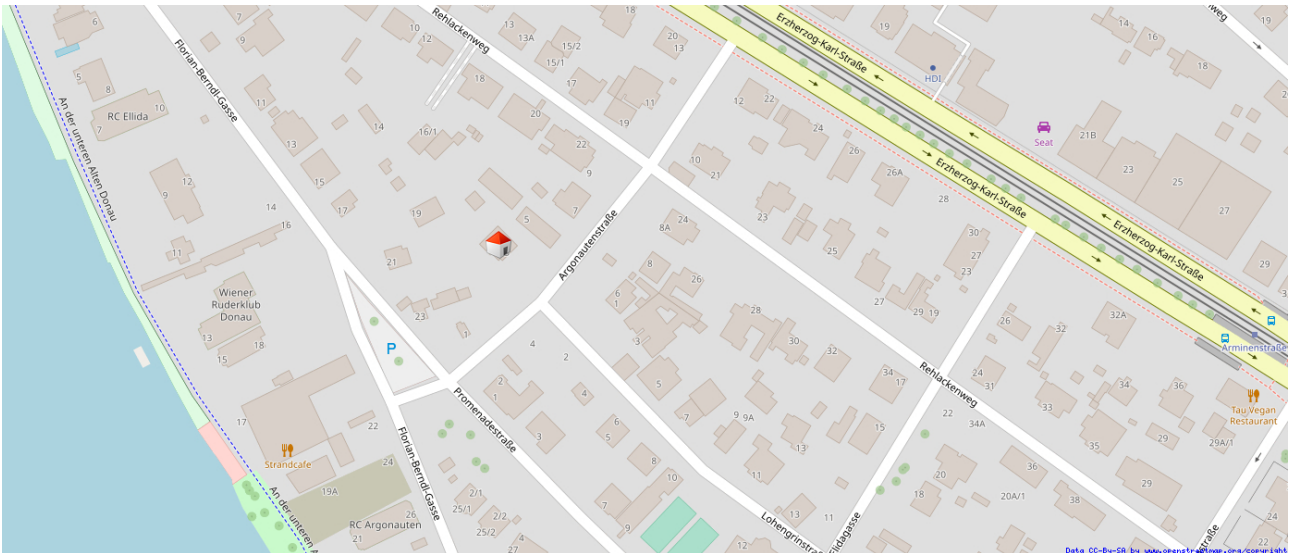
spoerk-partner.at





**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Lageplan



Lage

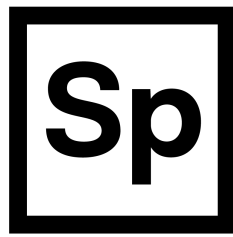
Die Alte Donau verbindet Naturidylle mit urbanem Lifestyle. Hier wohnen Sie ruhig, sind aber dennoch in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1 Kagran / Alte Donau
- Straßenbahn 25, Buslinien 93A, 94A
- Autobahn A22 in wenigen Minuten erreichbar

Umgebung & Nahversorgung:

- Donauzentrum: Wiens größtes Shopping- und Entertainmentcenter
- Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in direkter Nähe
- Restaurants und Freizeitangebote direkt an der Alten Donau



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Herr Christopher Marton

Rotenturmstraße 11/6
1010 Wien, Innere Stadt

Telefon: +43 660 10 50 658

Mobil: +43 660 10 50 658

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Web: www.spoerk-partner.at