

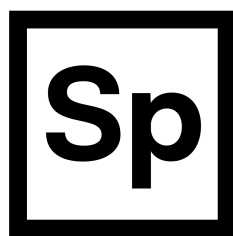
**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

RIVERSIDE LIVING ALTE DONAU – EXKLUSIVE 2-ZIMMER- DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT WEITBLICK

Objekt: 317 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
499.000,00 €

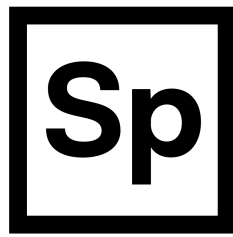


Spörk und Partner Immobilien GmbH • Rotenturmstraße 11/6 • 1010 Wien
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:
verkauf@spoerk-partner.at • www.spoerk-partner.at



Daten im Überblick

ImmoNr.	317	Boden	Fliesen, Parkett
Objektart	Wohnung	Befeuerung	Luft-/
Objekttyp	Dachgeschoss		Wasserwärmepumpe
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Fußbodenheizung
Vermarktungsart	Kauf	Bad	Fenster, Dusche
Straße	Argonautenstraße	Fahrstuhl	Personenaufzug
Hausnummer	3	Kabel Sat TV	Ja
PLZ	1220	Fahrradraum	Ja
Ort	Wien, Donaustadt	Barrierefrei	Ja
Etage d. Objekts	3	Dachform	Satteldach
Regionaler Zusatz	Donaustadt	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	52 m ²	Baujahr	2022
Gesamtfläche	63 m ²	Zustand	Erstbezug
Anzahl Zimmer	2	Erschliessung	Vollerschlossen
Anzahl Schlafzimmer	1	Energieausweis gültig	17.12.2030
Anzahl Badezimmer	1	bis	
Anzahl sep. WC	1	HWB	41 kWh/(m ² a)
Balkon/Terrasse	10 m ²	Klasse HWB	B
Fläche		fGEE	0,71
Anzahl Balkone	1	Klasse fGEE	A+
Anzahl Terrassen	1	Angebotspreis	499.000,00 €
Etagenzahl gesamt	4	Provisionsfrei	Ja



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Beschreibung

Willkommen in Riverside Living Alte Donau – exklusives Wohnen mit Panoramablick.

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet urbanen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und einer 10 m² großen Terrasse. Die großen Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente, während die moderne Raumaufteilung viel Platz für Individualität schafft.

Dank der nachhaltigen Bauweise mit Luft-/Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung genießen Sie angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit bei niedrigen Betriebskosten.

Ideal für Singles, Paare oder als 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

Ausstattung Beschreibung

Adresse: Argonautenstraße 3, 1220 Wien

Kaufpreis: 499.000 € (Eigennutzung) | 470.000 € netto (Vorsorgepreis)

Wohnfläche: 52 m² + 10 m² Terrasse

Zimmer: 2 (1 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohnbereich)

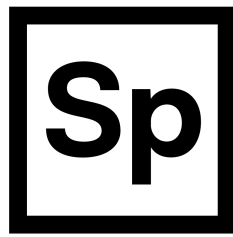
Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Bauweise

- Wohnkomfort: großzügiger Wohnbereich mit Balkon

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



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

- 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
- 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.

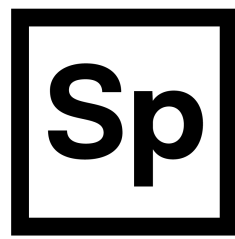
Ihr Ansprechpartner:

Herr Christopher Marton

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Telefon: +43 660 105 0658

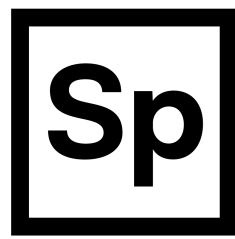
Web: www.spoerk-partner.at



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

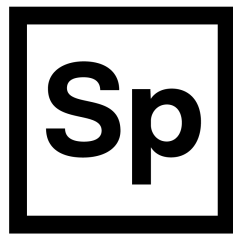
Impressionen





**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**



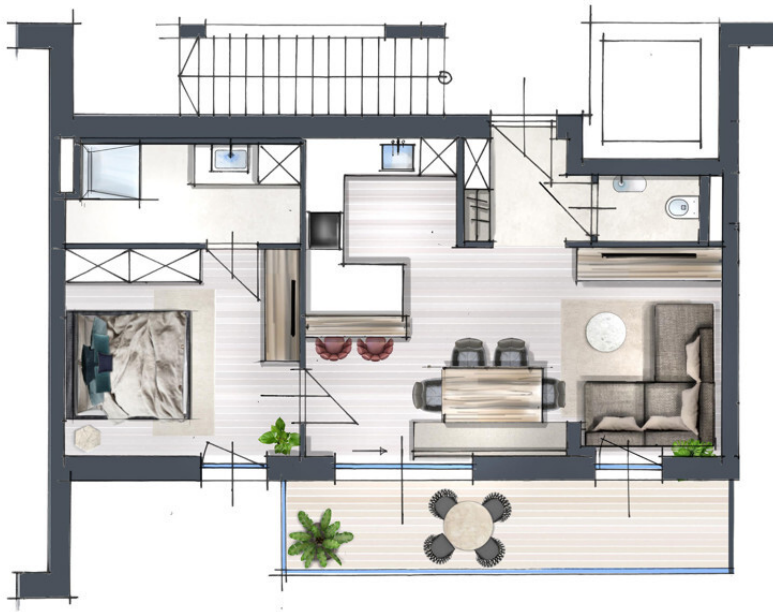


**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Grundriss



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



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.

AG3

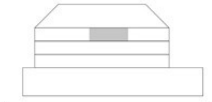
Argonautenstraße 3
1220 Wien

TOP 7, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	51,79 m ²
zzgl. Terrasse	4,94 m ²
zzgl. Balkon	5,49 m ²
zzgl. Kellerabteil	3,41 m ²

Vorraum	3,27 m ²
WC	1,77 m ²
Bad	6,03 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,66 m ²
Zimmer	13,06 m ²

spoerk-partner.at



Ihre Ansprechpartner:

Christopher Marton

cm@spoerk-partner.at, Tel: 0660 1050 658

Unverbindliches Berechnungsbeispiel Ihrer möglichen Immobilienfinanzierung in **1220 Wien**

Argonautenstrasse 3, Haus 1, DG, Top 7



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	499.999,00
Kaufnebenkosten	rd. 6,5% €	31.999,94
Grunderwerbssteuer	3,50% €	17.499,97
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	5.499,99
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,80% €	8.999,98
Maklergebühr	0,00% €	-
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	25,00% €	125.000,00
Finanzierungsbedarf	€	406.998,94
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	18.602,35
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	12.209,97
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	5.372,39
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
Gesamtbelastung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	717.768,45
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Voraussichtliche monatliche Rate

€ 1.708,97

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

3,250%

4,026%



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches Angebot sichern



Ihr Objekt beziehen

www.fimobilia.com

Die Konditionen für das individuelle Beispiel lägen unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden 5-jährige Sollzinsbindung und Annahmen mit Stand 04.2024 bei:

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbücherliches Pfandrecht zu besichern.

Allg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinssatz bzw. 4,116% p.a. effektiver Jahreszinssatz. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 420 monatlichen Pauschalraten; 3% Bearbeitungsgebühr des nominalen Kreditbetrages; Grundbucheintragungsgebühr 1,2% vom Kreditnominale, Schätzgebühr EUR 300,00, Beurkundungsgebühr EUR 450,00; Legitimationsentgelt EUR 19,00; Abfrage DMA EUR 25,00.

Sämtliche Werte in der Berechnung verstehen sich als unverbindliche Richtwerte und sind von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig

Ein Service der
Fimobilia GmbH

1040 Wien, Schikanedergasse 2/7

info@fimobilia.com | +43 (0)1 23 52 439-0

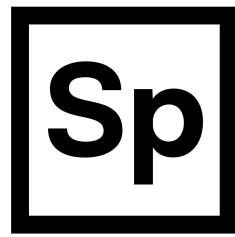
www.fimobilia.com



Spörk und Partner Immobilien GmbH • Rotenturmstraße 11/6 • 1010 Wien

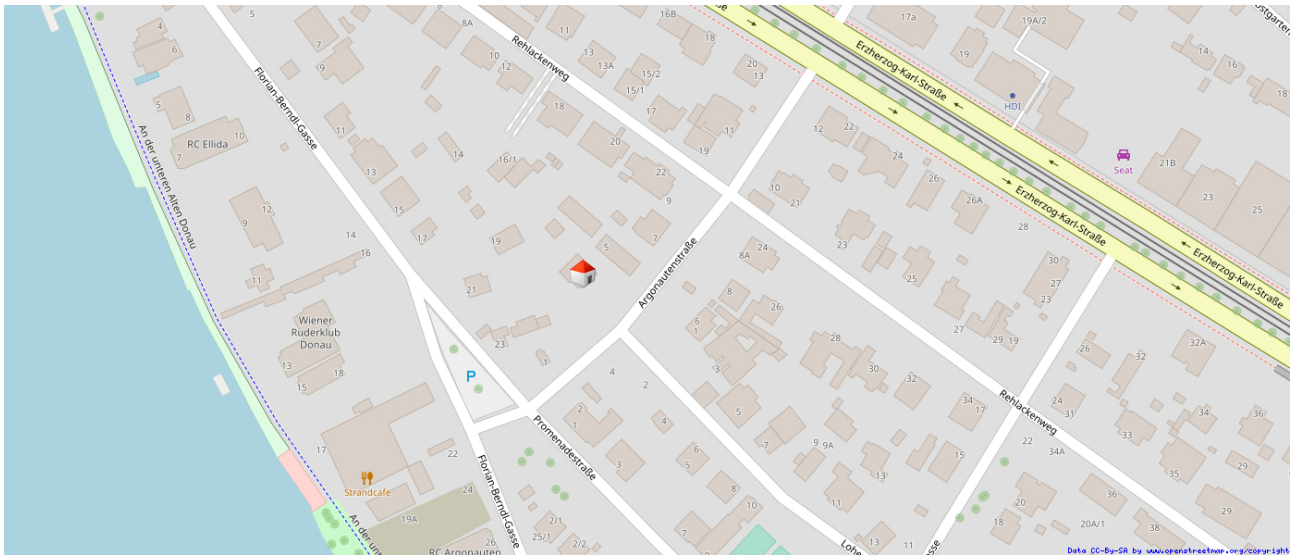
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:

verkauf@spoerk-partner.at • www.spoerk-partner.at



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Lageplan



Lage

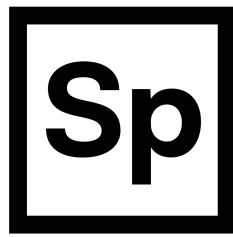
Die Alte Donau verbindet Naturidylle mit urbanem Lifestyle. Hier wohnen Sie ruhig, sind aber dennoch in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt.

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