

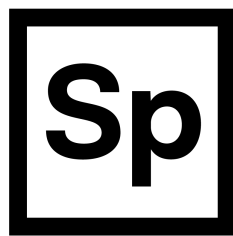
**Spörk und
Partner**
Immobilien
GmbH

RIVERSIDE LIVING ALTE DONAU – 2-ZIMMER-GARTENPARADIES MIT TERRASSE

Objekt: 323 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
399.000,00 €

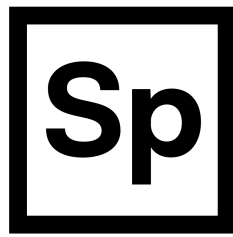


Spörk und Partner Immobilien GmbH • Rotenturmstraße 11/6 • 1010 Wien
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:
verkauf@spoerk-partner.at • www.spoerk-partner.at



Daten im Überblick

ImmoNr.	323	Etagenzahl gesamt	4
Objektart	Wohnung	Boden	Fliesen, Parkett
Objekttyp	Erdgeschoss	Befeuerung	Luft-/ 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	EG	Dachform	Satteldach
Regionaler Zusatz	Donaustadt	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	47 m ²	Baujahr	2022
Nutzfläche	58 m ²	Zustand	Erstbezug
Gesamtfläche	154 m ²	Erschliessung	Vollerschlossen
Grundstücksgröße	247 m ²	Energieausweis gültig	17.12.2030 bis
Anzahl Zimmer	2	HWB	41 kWh/(m ² a)
Anzahl Schlafzimmer	1	Klasse HWB	B
Anzahl Badezimmer	1	fGEE	0,71
Anzahl sep. WC	1	Klasse fGEE	A+
Balkon/Terrasse	13 m ²	Angebotspreis	399.000,00 €
Fläche		Provisionsfrei	Ja
Anzahl Terrassen	1		



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Beschreibung

Willkommen in Riverside Living Alte Donau – Ihr privates Gartenparadies mitten in der Stadt.

Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, modernen Materialien und einem großzügigen Außenbereich. Die 13 m² große Terrasse und der 93 m² große, eigene Garten bieten den perfekten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Dank der nachhaltigen Bauweise mit Luft-/Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung profitieren Sie von einem angenehmen Raumklima und niedrigen Betriebskosten.

Ideal geeignet für Singles, Paare oder als wertstabile Investition.

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen – die Alte Donau bietet eine einzigartige Symbiose aus urbanem Lifestyle und Natur.

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: 399.000 € (Eigennutzung) | 370.000 € netto (Vorsorgepreis)

Wohnfläche: 47 m² + 13 m² Terrasse + 93 m² Gartenfläche

Zimmer: 2 (1 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohnbereich)

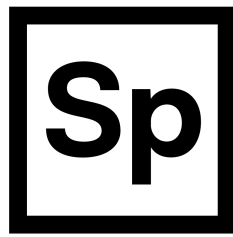
Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Bauweise

- Wohnkomfort: großzügiger Wohnbereich mit Balkon
- Nachhaltigkeit: Luft-/Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung

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**

- 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.

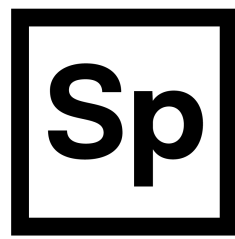
Ihr Ansprechpartner:

Herr Christopher Marton

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Telefon: +43 660 105 0658

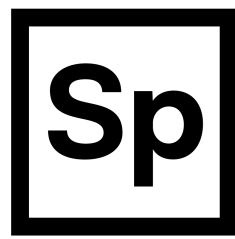
Web: www.spoerk-partner.at



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

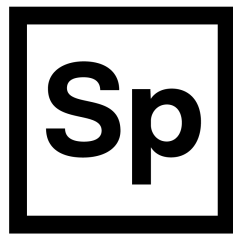
Impressionen





**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-pi



AG3

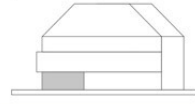
Argonautenstraße 3
1220 Wien

TOP 3, HAUS 2, EG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	47,43 m ²
zzgl. Terrasse	13,08 m ²
zzgl. Garten	93,02 m ²
zzgl. Kellerabteil	4,46 m ²

Vorraum	4,23 m ²
WC/Bad	5,49 m ²
Gang	3,94 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	21,85 m ²
Zimmer	11,92 m ²

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

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 2, EG, Top 3



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	399.000,00
Kaufnebenkosten	rd. 6,5% €	25.536,00
Grunderwerbssteuer	3,50% €	13.965,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	4.389,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,80% €	7.182,00
Maklergebühr	0,00% €	-
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	25,06% €	100.000,00
Finanzierungsbedarf	€	324.536,00
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	15.039,96
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	9.736,08
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	4.283,88
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
Gesamtbelastung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	573.629,87
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Voraussichtliche monatliche Rate

€ 1.365,79

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

3,250%

4,048%



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

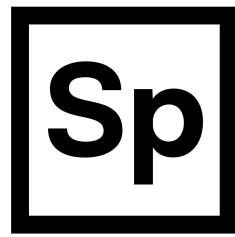
www.fimobilia.com



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

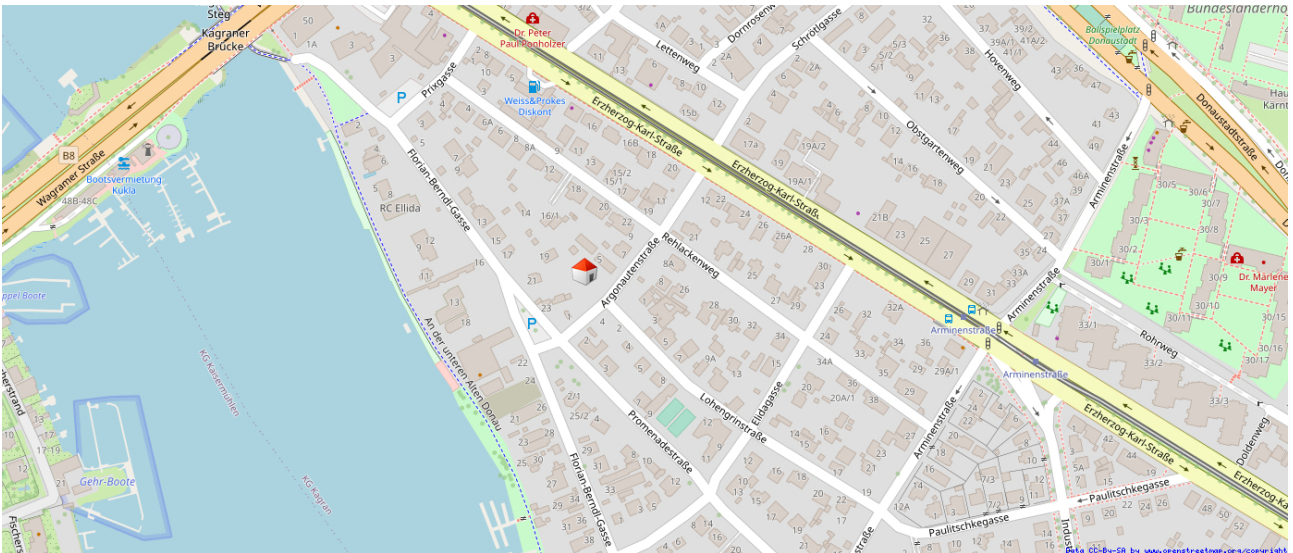
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:

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



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Lageplan



Lage

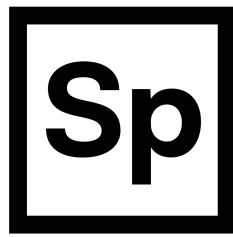
Wohnen, wo andere Urlaub machen – die Alte Donau bietet eine einzigartige Symbiose aus urbanem Lifestyle und Natur.

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