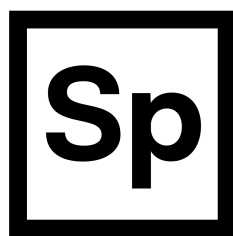


**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

RIVERSIDE LIVING ALTE DONAU – HELLE 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE

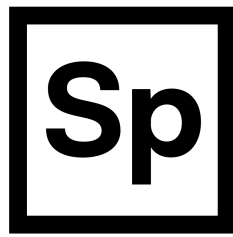
Objekt: 322 • Argonautenstraße 3 • 1220 Wien, Donaustadt
419.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr.	322	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	51 m ²	Baujahr	2022
Nutzfläche	52 m ²	Zustand	Erstbezug
Grundstücksgröße	247 m ²	Erschliessung	Vollerschlossen
Anzahl Zimmer	2	Energieausweis gültig	17.12.2030
Anzahl Schlafzimmer	1	bis	
Anzahl Badezimmer	1	HWB	41 kWh/(m ² a)
Anzahl sep. WC	1	Klasse HWB	B
Balkon/Terrasse	17 m ²	fGEE	0,71
Fläche		Klasse fGEE	A+
Anzahl Terrassen	1	Angebotspreis	419.000,00 €
Etagenzahl gesamt	4	Provisionsfrei	Ja



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Beschreibung

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

Diese helle 2-Zimmer-Gartenwohnung kombiniert modernes Design mit einer großzügigen 13 m² Terrasse und einem 19 m² großen Garten. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und die Nähe zur Alten Donau machen diese Wohnung zu einer Besonderheit.

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

Perfekt für Singles, Paare oder als Investment.

Lage

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

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: 419.000 € (Eigennutzung) | 395.000 € netto (Vorsorgepreis)

Wohnfläche: 51 m² + 13 m² Terrasse + 19 m² Garten

Zimmer: 2 (1 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohnbereich)

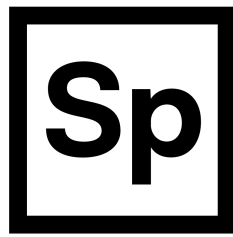
Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Bauweise

- 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.

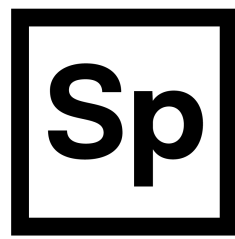
Ihr Ansprechpartner:

Herr Christopher Marton

E-Mail: verkauf@spoerk-partner.at

Telefon: +43 660 105 0658

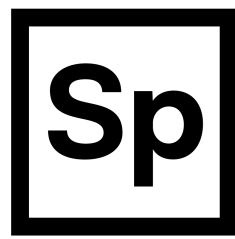
Web: www.spoerk-partner.at



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

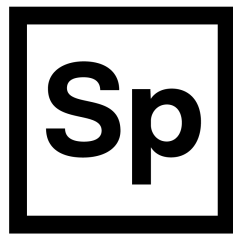
Impressionen





**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-partner.at



AG3

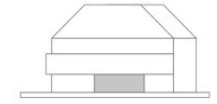
Argonautenstraße 3
1220 Wien

TOP 2, HAUS 2, EG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	50,43 m²
zzgl. Terrasse	13,43 m²
zzgl. Garten	18,82 m²
zzgl. Kellerabteil	4,45 m²

Vorraum	2,31 m ²
WC/Bad	6,28 m ²
Gang	2,31 m ²
Schrankraum	3,30 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	22,03 m ²
Zimmer	14,20 m ²

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich 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



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 2



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	419.000,00
Kaufnebenkosten	rd. 6,5% €	26.816,00
Grunderwerbssteuer	3,50% €	14.665,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	4.609,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,80% €	7.542,00
Maklergebühr	0,00% €	-
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	25,06% €	105.000,00
Finanzierungsbedarf	€	340.816,00
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	15.743,25
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	10.224,48
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	4.498,77
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
Gesamtbelastung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	602.086,00
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Voraussichtliche monatliche Rate

€ 1.433,54

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

3,250%

4,043%



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

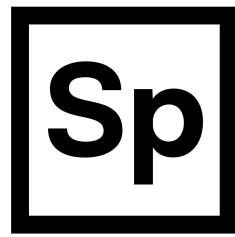
www.fimobilia.com



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

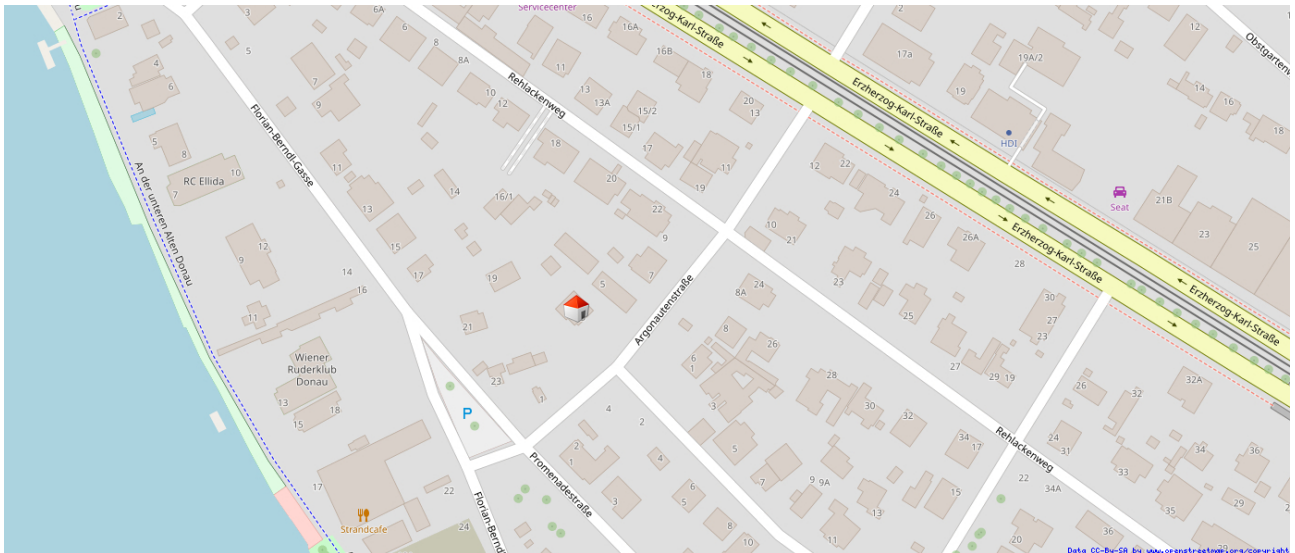
Tel.: +43 660 1050 658 • Mobil: • Fax:

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



**Spörk und
Partner
Immobilien
GmbH**

Lageplan



Lage

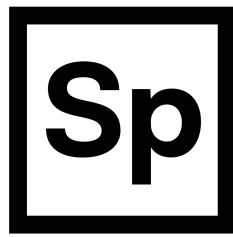
Wohnen, wo andere Urlaub machen – die Alte Donau bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Lifestyle und Naturidylle.

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