



**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**



**AG3**

# **Wohnen mit Boot**

Argonautenstraße 3  
1220 Wien  
[spoerk-partner.at/ag3](https://spoerk-partner.at/ag3)

---

**Elementar  
Wohnen.**



AG3

17 Apartments  
mit Garten/Terrasse/  
Balkon  
8 Garagenstellplätze

**Näher an der Alten Donau zu wohnen,  
geht kaum noch. Und mehr Grün so  
nahe der City, findet sich auch selten.  
Die Wohnhausanlage Argonautenstraße 3  
bietet den optimalen Mix aus Luxus,  
Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.**





# Modernes Wohnen



AG3



## RAFFINIERTE APARTMENTS

Die Wohnhausanlage in der Argonautenstraße bietet alles, was es zum modernen Wohnen braucht: Raffiniert geschnittene, kleine bis mittelgroße Apartments mit Balkon/Terrasse/ Garten schaffen ein modernes und trendiges Wohngefühl.

Nahe dem pulsierenden Zentrum der Großstadt, das mit seinen Theatern, Musik- und Eventlocations, Shops, Cafés, Restaurants, Clubs und Bars nur einen kurzen Öffi-Trip (20 Minuten) entfernt liegt, lebt man in den AG3-Apartments doch mitten im Grünen.

AG3-Eigentümer genießen den Luxus, in ein für sie reserviertes Boot steigen zu können.



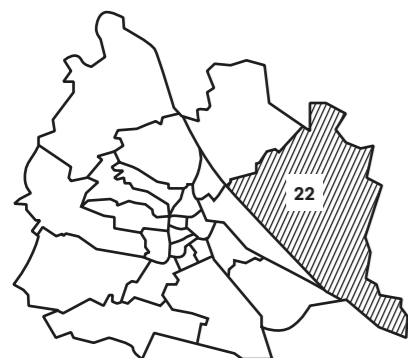
## DIE GRÜNE DONAUSTADT

Die »Alte Donau« mit ihren unzähligen Wassersportmöglichkeiten und Lokalen glänzt in Sichtweite. Europas hippste Freizeit-Oase – die Donauinsel – lädt gerade einmal acht Fahrrad-Minuten entfernt zum Joggen, Radeln, Skaten und Padeln ein.





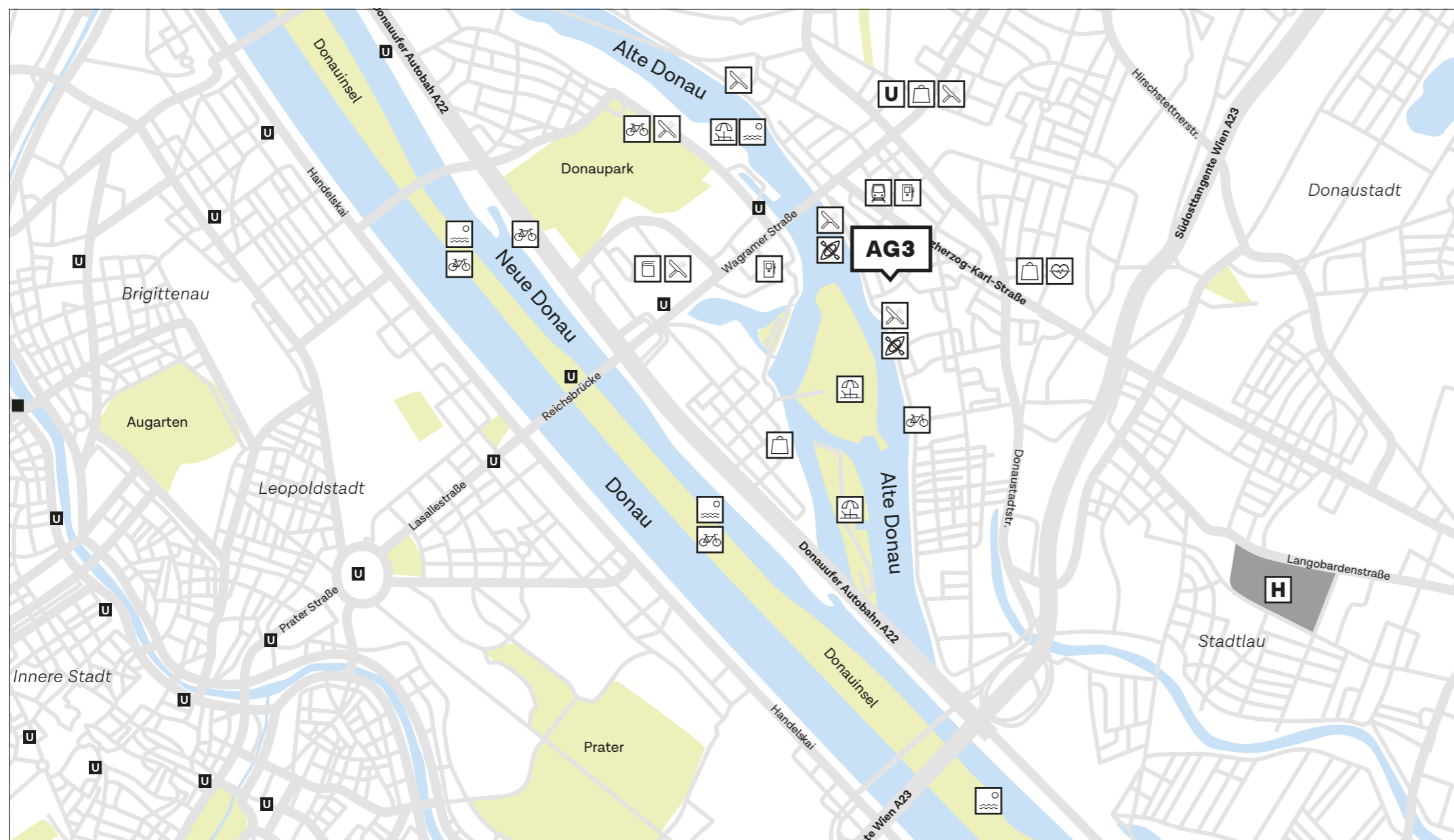
# Bestens an- und eingebunden



22 Kaisermühlen

## MODERNES LEBEN IN DER DONAUSTADT

Optimale Verkehrsanbindungen (Bus, Tram, U-Bahn, Straße) sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter. Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.



Shopping + Gastronomie	Freizeit
<ul style="list-style-type: none"> <li>DZ Donauzentrum</li> <li>Supermärkte</li> <li>Restaurants an der Alten Donau</li> <li>Donaucity</li> <li>Postamt</li> <li>Bäckerei</li> <li>Drogerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alte Donau</li> <li>Neue Donau</li> <li>Donauinsel</li> <li>Donauradweg</li> <li>Donaupark</li> <li>Wassersportzentren</li> <li>Strandbäder</li> </ul>
Bildung + mehr	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> <li>AHS</li> <li>Universität</li> <li>Volksschule</li> <li>Kindergarten</li> <li>Vienna International School</li> <li>VIC</li> <li>UNO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tankstelle</li> <li>Bank</li> <li>Polizei</li> <li>Friseur</li> </ul>
Verkehr	Gesundheit
<ul style="list-style-type: none"> <li>U1 Alte Donau</li> <li>U1 Kagran</li> <li>Straßenbahn Linie 25</li> <li>A22-Auffahrt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SMZ Ost</li> <li>Apotheken</li> <li>Ärzte</li> <li>Altenheim</li> </ul>

# Optimal angelegt

Noch mehr Grün  
in City-Nähe,  
noch mehr Urlaubs-  
flair beim Wohnen



## JEDE MENGE LUXUS

In zwei getrennt voneinander errichteten Gebäuden, die über einen Garten im Erdgeschoss miteinander verbunden sind, bieten 17 Apartments unterschiedlicher Größen modern ausgestatteten Wohnraum für Menschen, deren Lifestyle sich vom Durchschnitt abhebt. Die beiden Häuser werden in Massivbauweise errichtet, die Schallbelastung in den Wohnungen hängt daher fast nur noch von der eigenen Musikanlage ab. Aus den Wohnungen im Erdgeschoss geht's direkt in den Garten, die Dachgeschosswohnungen verwöhnen mit großen Terrassen und die Wohnungen dazwischen mit luftigen Balkons.

## BASICS & ASSETS

Kellerabteile zu jedem Apartment, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind ebenso selbstverständlich wie ein patentiertes Comfort-Parking-System im Untergeschoss mit zusätzlichen barrierefreien Stellplätzen. Balkons, Terrassen oder Gärten machen jede Wohnung auch zum Freizeitparadies. In Kombination mit unserem ‚Boot-Deal‘ beginnt das Urlaubsvergnügen direkt vor der Wohnungstüre: Für AG3-Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 10 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/Elektro- oder Tretboot! DEAL!

### Haus 1 / Erdgeschoss

Top 1	ca. 77 m <sup>2</sup>	3 Zi	ca. 23 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 145 m <sup>2</sup> Garten
Top 2	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 19 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 45 m <sup>2</sup> Garten

### Haus 1 / Obergeschoss

Top 3	ca. 53 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 4	ca. 56 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 5	ca. 53 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 8 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 1 / Dachgeschoss

Top 6	ca. 49 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 5 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 7	ca. 52 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 5 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 8	ca. 49 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 4 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 8 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 2 / Erdgeschoss

Top 1	ca. 46 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 10 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 84 m <sup>2</sup> Garten
Top 2	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 14 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 19 m <sup>2</sup> Garten
Top 3	ca. 47 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 13 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 93 m <sup>2</sup> Garten

### Haus 2 / Obergeschoss

Top 4	ca. 46 m <sup>2</sup>	2 Zi		2 Balkone à ca. 3 m <sup>2</sup>
Top 5	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 7 m <sup>2</sup> Balkon
Top 6	ca. 52 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 4 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 2 / Dachgeschoss

Top 7	ca. 46 m <sup>2</sup>	2 Zi		2 Balkone à ca. 3 m <sup>2</sup>
Top 8	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 7 m <sup>2</sup> Balkon
Top 9	ca. 47 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 7 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 4 m <sup>2</sup> Balkon

Ungefähre Flächenangaben | Änderungen vorbehalten





# Edle Ausstattung



## HELLE UND RUHIGE RÄUME

Damit die Verbindung zur Außenwelt aber nicht nur digital bestens funktioniert, öffnen sich die AG3 Apartments auch analog eher unüblich großzügig. Die großen Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für helle und ruhige Räume und können mittels außen angebrachtem, elektrischem Sonnenschutz völlig abgedunkelt werden. Nicht zuletzt machen die Türen ordentlich auf: Von der Sicherheitseingangstür bis zur letzten Innentüre sorgen sie mit einer Höhe von 2,10 Meter für außergewöhnlichen Wohnkomfort. Aber auch das ist wieder nur eine der vielen Annehmlichkeiten dieses hochqualitativen Wohnprojekts, dessen Standards Sie bei anderen Häusern vergeblich suchen werden.

## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

Bei AG3 werden nur hochwertige Materialien in professioneller Verarbeitung verwendet: Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen; Verfliesung in Bad und WC mit bestem Feinsteinzeug in verschiedenen Größen und Farben; Waschbecken, WCs und die zugehörigen Armaturen von den jeweils besten Produzenten am Markt – alles einfach edel.

## NACHHALTIGES KONZEPT

Und natürlich sind alle Apartments optimal auf die Zukunft vorbereitet. Eine hocheffiziente Luftwärme-Pumpe und ein Niedrigenergiehausstandard gehören für uns einfach dazu.

Bei AG3 werden nur hochwertige Materialien in professioneller Verarbeitung verwendet.





# Entspannt finanziert

Vererben,  
verpfänden oder  
verschenken ist  
mit Baurecht  
kein Problem.



## LANGFRISTIG UND SICHER

Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Statt Grund um teures Geld zu kaufen, erwirbt der Bauberechtigte ein langfristiges Recht als Nutznießer (10 bis 100 Jahre) und kann auf dem Grundstück Gebäude errichten und darüber als Eigentum verfügen. Sie können Ihr Apartment in der Argonautenstraße 3 also ganz normal grundbürgerlich absichern, vererben, verpfänden oder verschenken.



## BAURECHT DETAILLIERT

Attraktiver Wohnraum durch Baurecht – bei unseren AG3-Apartments sehen die Details so aus: Als Baurechtsgeber (Grundstückseigentümer) fungiert das Stift Klosterneuburg. 900 Jahre Kontinuität und Stabilität – gerade auch in solchen Angelegenheiten – bieten hier außergewöhnliche Sicherheit. Unsere Baurechtsverträge werden auf das Maximum von 100 Jahren abgeschlossen. Die Bereitschaft zur Verlängerung ist mit dem Stift ebenso vereinbart, wie die Zustimmung zur Verlängerung aller zukünftigen Eigentümer.

Und sollten Sie Ihr Apartment nicht selbst bewohnen sondern vermieten wollen, können Sie sogar den Baurechtszins als Aufwand abschreiben. Ein Investment auf Baurechtseigentum bei Vorsorge bietet Ihnen auch steuerliche Vorteile.





# Investieren in die Zukunft



**AG3 – ein  
hervorragendes  
Investment mit  
optimaler  
Wertentwicklung**

## **WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL**

Die freifinanzierten AG3-Eigentumswohnungen können auch als Vorsorgewohnungen genutzt werden und sind damit ein hervorragendes Investment mit optimaler Wertentwicklung. Vorsorgewohnungen gelten als wertbeständig, zukunftssicher und inflationssicher. Als Liegenschaft mit Wertsteigerungspotenzial ist das Objekt AG3 ideal dazu geeignet, sich einen greifbaren Sachwert zu schaffen.

In Planung und Errichtung kooperiert Spörk und Partner mit bewährten Firmen. Das garantiert eine qualitativ hochwertige, gesamtheitliche Abwicklung des Bauvorhabens ohne Unterbrechungen.







**Spörk und  
Partner  
Bauräger  
GmbH**

**spoerk-partner.at**

**Disclaimer:**

Die Ausstattungsbeschreibung wurde auf Basis des Informationsstandes September 2022 mit gehöriger Sorgfalt zusammengestellt. Alle Informationen, Angaben, Fotos und Visualisierungen sind vorbehaltlich möglicher Änderungen und behördlicher Genehmigungen, somit kann aus dem Prospekt kein Anspruch – in welcher Art auch immer – abgeleitet werden.

Visualisierungen: GS Visuals  
Fotos: istockphoto.com  
Grafik: Irene Fuchs

---

**Elementar  
Wohnen.**

**Spörk und Partner  
Bauräger GmbH**

verkauf@spoerk-partner.at  
+43 (0)1 997 1927  
spoerk-partner.at