

Donau Perle – Wohnen am Park



Objektnummer: 6493

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	4,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

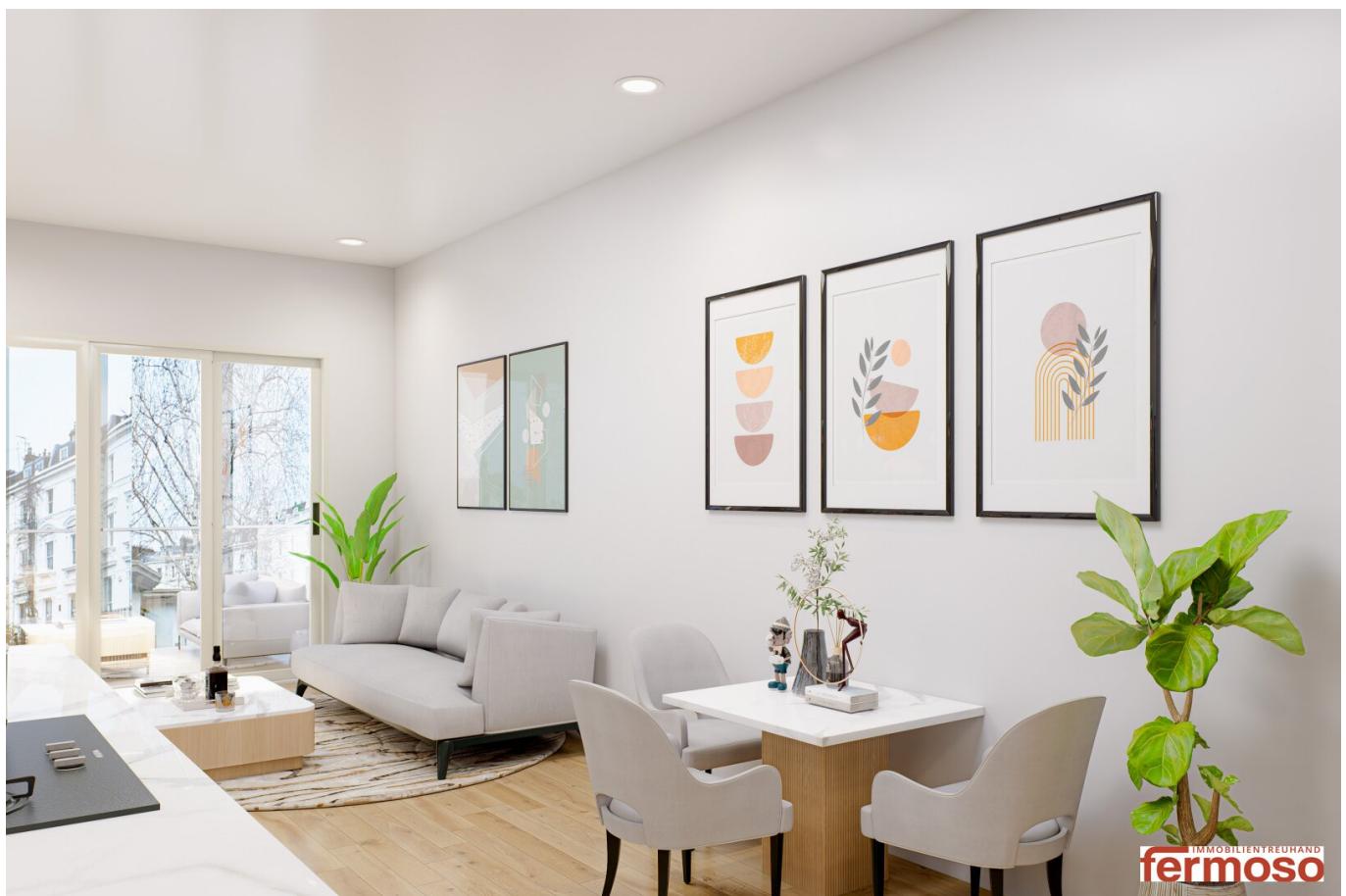
Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

T +43 676 9261 529





IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso
© GS Visuals



fermoso
© GS Visuals

**Bahnsteggasse 15
1210 Wien**

Erdgeschoss
Top 03

Wohnfläche 43,52 m²

- 1 Vorraum 7,32 m²
- 2 Wohnküche 17,59 m²
- 3 Bad/WC 6,35 m²
- 4 Zimmer 12,26 m²

Freiräume 15,39 m²

- 5 Loggia 4,86 m²
- 6 Loggia 4,09
- 7 Gartenterrasse 1,78
- 8 Garten 4,66




Donauperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

JASCHA + Projekt Eins (I) GmbH
Schillings IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Willkommen in der **Donauperle** – einem hochwertigen Neubauprojekt in der Bahnsteggasse 15, 1210 Wien. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. **43,52 m²** **Wohnfläche** und großzügigen **Außenflächen von insgesamt rund 27,6 m²** – bestehend aus Loggia, Gartenterrasse und Garten.

Raumaufteilung (Top 03):

- Vorraum: ca. 7,32 m²
- Wohnküche: ca. 17,59 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,92 m²
- Bad/WC: ca. 6,05 m²
- Loggia: ca. 4,09 m²
- Gartenterrasse: ca. 1,78 m²
- Garten: ca. 10,85 m²

Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** – für ganzjährig angenehmes Raumklima
- **Böden:** Parkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und WC
- **Sanitärausstattung:** Markenprodukte (z. B. Kaldewei, Laufen, Hansgrohe), bodengleiche Dusche mit Echtglas-Trennwand, Handtuchheizkörper
- **Fenster:** 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem, elektrischem Raffstore
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Sicherheitstüren WK III, Video-Gegensprechanlage
- **Außenflächen:** Feinsteinzeugbelag (60x60 cm) auf Stelzlagern
- **Internet & TV:** Glasfaseranschluss, Multimediadosen in allen Wohnräumen

- **Haus & Anlage:** Photovoltaikanlage am Dach, Lift, Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kleinkinderspielplatz

Lage – Floridsdorf / Nähe Donauinsel:

Die Donauperle liegt in attraktiver Wohnlage, nur wenige Minuten von der Alten Donau und der Donauinsel entfernt – Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsgebiet. Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch Bus, Straßenbahn und die nahegelegene U6-Station Floridsdorf sind Sie bestens an das Stadtzentrum angebunden, die A22 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Gartenterrasse und Garten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal geeignet ist. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer echten Wohnperle.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche
Dean Banovic
? db@fermoso.at
? +43 676 926 1529

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap