

## Donau Perle – Wohnen am Park



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

Objektnummer: 6504

Eine Immobilie von **Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

**Erdgeschoss  
Top 03**

**Wohnfläche 43,52 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum	7,32 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	17,59 m <sup>2</sup>
3 Bad/WC	6,35 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	12,26 m <sup>2</sup>

**Freiräume 15,39 m<sup>2</sup>**

5 Loggia	4,86 m <sup>2</sup>
6 Loggia	4,09 m <sup>2</sup>
7 Gartenterrasse	1,78 m <sup>2</sup>
8 Garten	4,66 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 meter

  
**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!

Im Neubauprojekt **Bahnsteggasse** erwartet Sie eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung** mit optimalem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen. Die Kombination aus Loggia, Terrasse und Garten macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

**Wohnfläche:** ca. 45,72 m<sup>2</sup>

**Freiflächen gesamt:** ca. 28,27 m<sup>2</sup> (Loggia, Terrasse & Garten)

## Raumaufteilung:

- Vorraum (6,90 m<sup>2</sup>) – mit Platz für Garderobe
- Wohnküche (18,87 m<sup>2</sup>) – hell und offen gestaltet, mit Ausgang zur Loggia
- Schlafzimmer (13,19 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen, mit Zugang zur Terrasse
- Bad/WC (6,76 m<sup>2</sup>) – modern ausgestattet mit Dusche
- Loggia (4,83 m<sup>2</sup>) – überdacht und vielseitig nutzbar
- Terrasse (12,55 m<sup>2</sup>) – ideal für gemütliche Stunden im Freien
- Garten (10,89 m<sup>2</sup>) – privater Grünbereich zum Entspannen

## Highlights:

- Großzügige Freiflächen: Loggia, Terrasse & Garten
- Neubauqualität mit energieeffizienter Bauweise
- Barrierefreier Zugang & Lift im Haus
- Hochwertige Materialien: Parkett, moderne Fliesen, Fußbodenheizung

## **Lage:**

Die **Bahnsteggasse** liegt im 21. Bezirk Floridsdorf und überzeugt durch ihre ruhige Lage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene **Donaupark** und die **Alte Donau** bieten zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel (U6, Straßenbahnlinien, S-Bahn Floridsdorf) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

## **Kontakt:**

? 24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto: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