

## Charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia



Objektnummer: 6503

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>	43,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**

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

T +43 1 997 4246  
H +43 660 7675 153

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
GGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
GGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
GGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
G5 Visuals



fermoso



fermoso



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENFREUHAND  
**fermoso**  
© GS VISUALS



fermoso



fermoso

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

**1. Obergeschoss  
Top 08**

**Wohnfläche** 43,24 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 3,89 m<sup>2</sup>

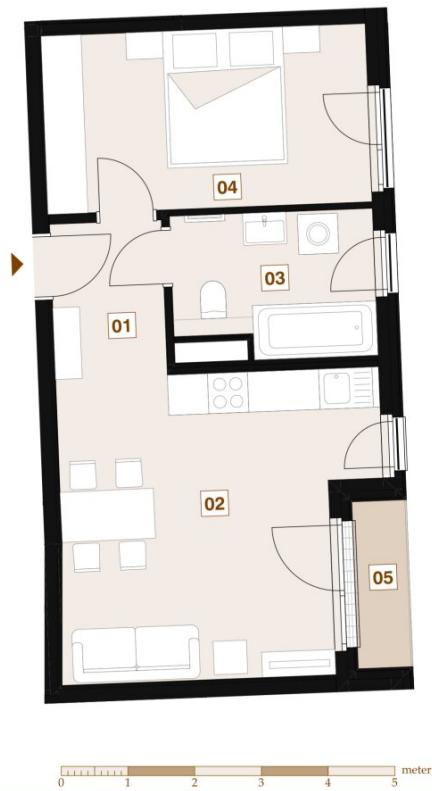
2 Wohnküche 20,21 m<sup>2</sup>

3 Bad/WC 6,03 m<sup>2</sup>

4 Zimmer 13,11

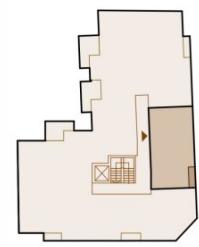
**Freiräume** 2,20 m<sup>2</sup>

5 Loggia 2,20 m<sup>2</sup>



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.

  
**Donauperle**  
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



JASCHA + Projekt Eins (I) GmbH  
Schillings IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent!

Im modernen Wohnprojekt „**Donau Perle**“ in der Bahnsteggasse 15 erwartet Sie diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit idealem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnung bietet auf **ca. 43,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **Loggia mit 2,20 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Wohnkonzept – perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

## Raumaufteilung:

- Vorraum (3,89 m<sup>2</sup>) – kompakter Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Wohnküche (20,21 m<sup>2</sup>) – lichtdurchfluteter Mittelpunkt mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer (13,47 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen mit optimaler Größe
- Bad/WC (6,03 m<sup>2</sup>) – modern und elegant gestaltet
- Loggia (2,20 m<sup>2</sup>) – kleine, feine Freifläche für entspannte Momente

## Highlights:

- Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden & modernen Fliesen
- Fußbodenheizung und energieeffiziente Bauweise
- Helle, freundliche Räume durch große Fensterflächen
- Barrierefreier Zugang & Lift im Haus
- Neubau mit Tiefgarage im Gebäude

## Lage:

Die **Bahnsteggasse** befindet sich in **Floridsdorf**, einem ruhigen und zugleich dynamisch wachsenden Stadtteil Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene **Donauinsel** sowie die **Alte Donau** bieten perfekte Naherholung. Öffentliche Verkehrsanbindungen (U6, S-Bahn und Straßenbahnlinien) garantieren eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

**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