

## Donau Perle – Wohnen am Park



Objektnummer: 6568

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,05 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 50,60 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 50,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 329.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

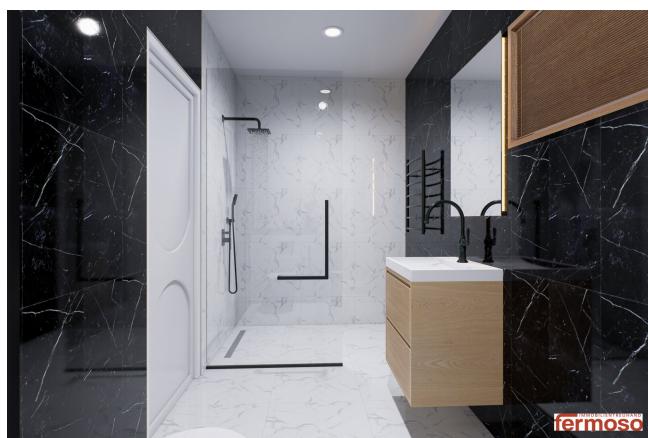
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

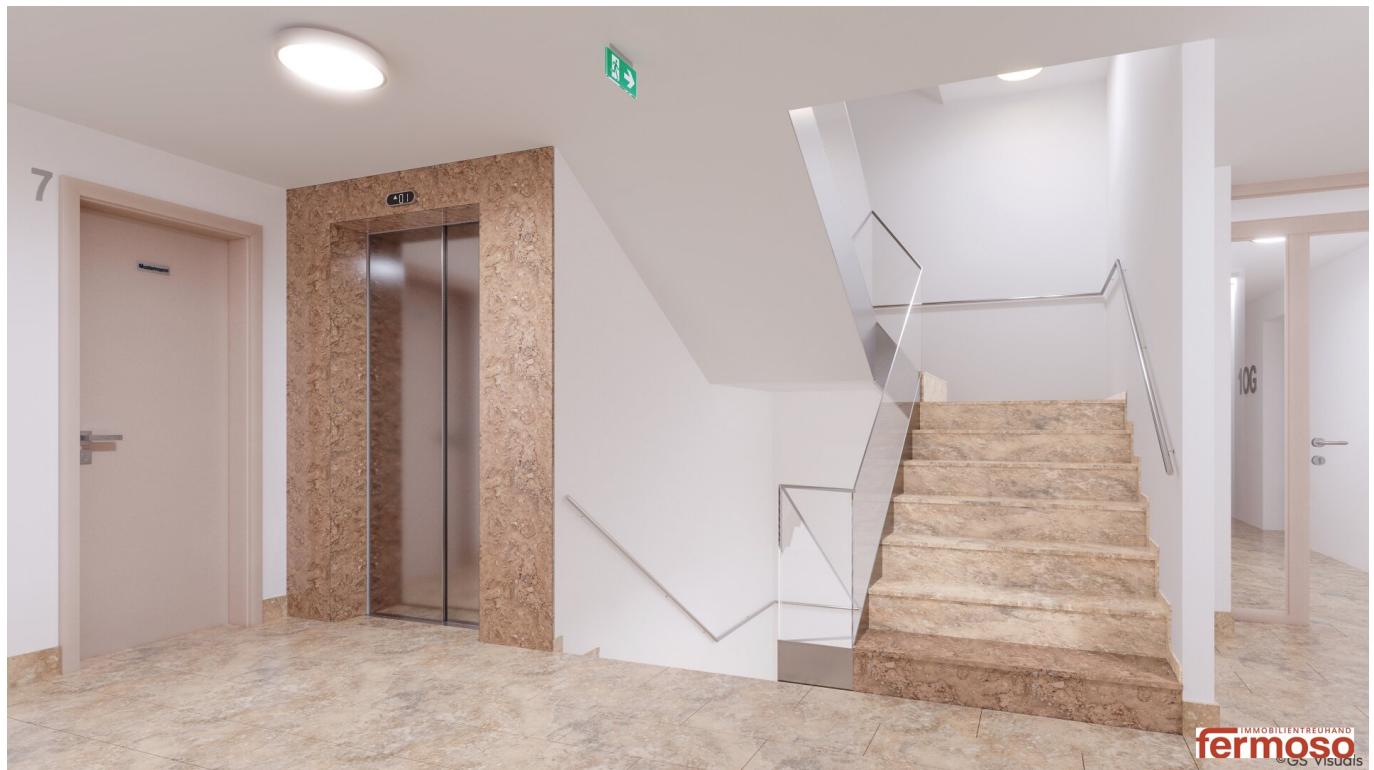
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**

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













IMMOBILIENFREUHAND  
**fermoso**  
GS VISUALS



fermoso



fermoso

**Bahnsteggasse 15**  
**1210 Wien**

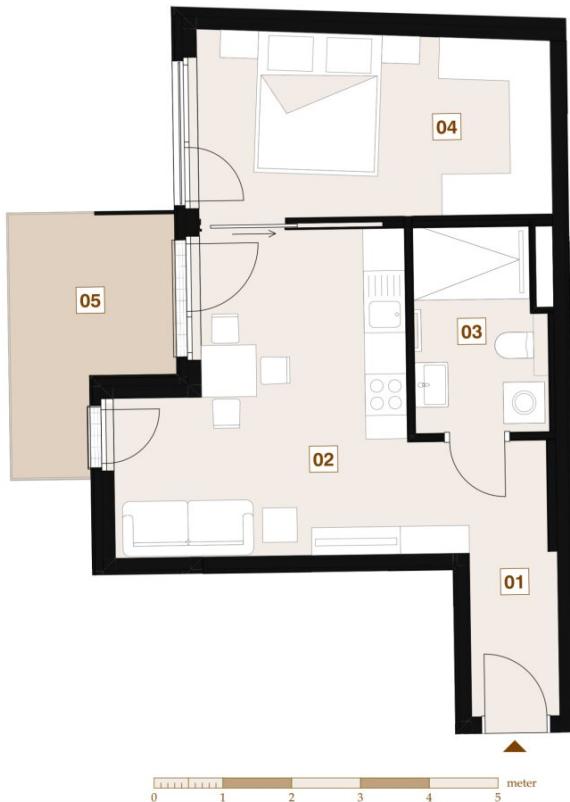
3. Obergeschoss  
**Top 23**

**Wohnfläche** 42,93 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 6,33 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 17,40 m <sup>2</sup> |
| 3 | Bad/WC    | 5,35 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Zimmer    | 13,85 m <sup>2</sup> |

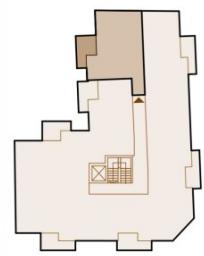
**Freiräume** 7,55 m<sup>2</sup>

|   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| 5 | Balkon | 7,55 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 Neubauprojekt **Bahnsteggasse** erwartet Sie eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung** mit optimalem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen. Die Kombination aus gut aufgeteilten Wohnraum und Balkon macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

**Wohnfläche:** ca. 43,07 m<sup>2</sup>

**Freiflächen gesamt:** 7,55 m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung:

- Vorraum (6,58 m<sup>2</sup>) – mit Platz für Garderobe
- Wohnküche (17,00 m<sup>2</sup>) – hell und offen gestaltet, mit Ausgang zum Balkon
- Schlafzimmer (13,84 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen mit guter Aufteilung
- Bad/WC (5,65 m<sup>2</sup>) – modern ausgestattet mit Dusche
- Balkon (7,55 m<sup>2</sup>) – grosszügig, überdacht und vielseitig nutzbar

## 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  
Peter Gruber  
? pg@fermoso.at  
? +43 660 76 75 153

**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