

## **Donau Perle – Wohnen am Park**



**Objektnummer: 6687**

**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>	90,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<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  
H +43 676 9261 529

Gerne s  
Verfügung



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
CGS Visuals





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
© GS Visuals



**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
- 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!

Im Neubauprojekt **Donauperle** in der Bahnsteggasse 15 erwartet Sie diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss. Mit über **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einer **Loggia und einem Balkon** bietet sie viel Platz und Komfort für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und moderne Ausstattung legen.

**Wohnfläche:** ca. 90,71 m<sup>2</sup>

**Freiflächen gesamt:** ca. 8,49 m<sup>2</sup> (Loggia + Balkon)

## Raumaufteilung:

- Vorraum (3,44 m<sup>2</sup>) – einladender Eingangsbereich
- Wohnküche (32,24 m<sup>2</sup>) – großzügig geschnitten, heller Mittelpunkt der Wohnung
- Zweiter Vorraum (6,35 m<sup>2</sup>) – praktische Verbindung zu den Zimmern
- Zimmer 1 (10,08 m<sup>2</sup>) – ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Bad/WC (4,81 m<sup>2</sup>) – modern ausgestattet
- Abstellraum (1,53 m<sup>2</sup>) – zusätzlicher Stauraum
- Vorraum (3,96 m<sup>2</sup>) – separates Verbindungselement
- Zimmer 2 (10,20 m<sup>2</sup>) – hell und vielseitig nutzbar
- Bad/WC (6,23 m<sup>2</sup>) – mit hochwertiger Ausstattung
- Zimmer 3 (11,87 m<sup>2</sup>) – großzügiges Schlafzimmer
- Loggia (1,99 m<sup>2</sup>) – überdacht und geschützt
- Balkon (6,50 m<sup>2</sup>) – für entspannte Stunden im Freien

## Highlights:

- Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung auf fast 91 m<sup>2</sup>

- Zwei Bäder für höchsten Wohnkomfort
- Praktischer Abstellraum
- Loggia und Balkon für zusätzliche Lebensqualität
- Neubauqualität mit energieeffizienter Bauweise
- Barrierefreier Zugang & Lift im Haus

#### **Lage:**

Die **Bahnsteggasse** im 21. Bezirk überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage mit bester Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U6, Straßenbahn, S-Bahn Floridsdorf) ist hervorragend, die Wiener Innenstadt ist rasch erreichbar.

#### **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