

## **Donau Perle – Wohnen am Park**



**Objektnummer: 6694**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	105,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	105,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	679.000,00 €

## 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.





IMMOBILIENFREIHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENFREIHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENFREIHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



**fermoso** IMMOBILIENREUHAND  
GS Visuals

Bahnhofsgasse 15  
1210 Wien

3. Obergeschoss  
Top 23

Wohnfläche	43,05 m <sup>2</sup>
1 Vorräum	6,51 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	16,86 m <sup>2</sup>
3 Bad/WC	5,83 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 Grundrissskizze. Für genaue Quoten ist eine Dokumentation der Bau- und Ausbauzeichnung verpflichtlich. Die dargestellte Mieteinheit - ausgenommen Wastafel, Dusche, Waschbecken und WC - ist nicht absetzbar. Der Kaufpreis ist auf Basis einer unverbindlichen Preisabschätzung anhand Marktpreise berechnet und kann von den tatsächlichen Marktbedingungen abweichen. JASCHA + Partner für Immobilienunternehmen fermoso



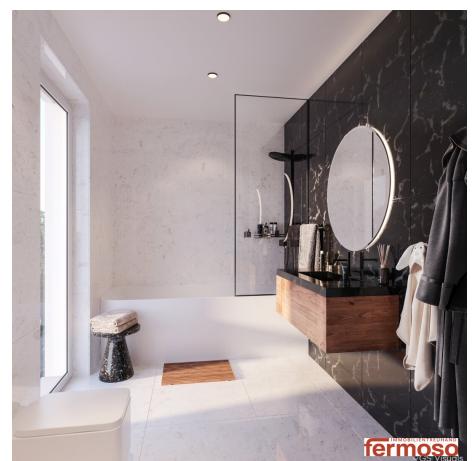
**fermoso** IMMOBILIENREUHAND



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
OGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
OGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
OGS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
© GS Visuals



fermoso



fermoso



IMMOBILIEN REUHARD  
**fermoso**  
© GS Visuals

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

2. Obergeschoss  
**Top 12**

**Wohnfläche** 91,48 m<sup>2</sup>

1 Vorraum	6,28 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	29,72 m <sup>2</sup>
3 Vorraum	2,60 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	10,27 m <sup>2</sup>
5 Bad/WC	6,48 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	13,17 m <sup>2</sup>
7 Zimmer	15,08 m <sup>2</sup>
8 Bad/WC	6,43 m <sup>2</sup>
9 WC	1,45 m <sup>2</sup>

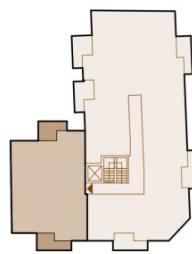
**Freiräume** 13,26 m<sup>2</sup>

10 Balkon	6,77 m <sup>2</sup>
11 Balkon	6,49 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 hochwertigen Neubauprojekt „**Donau Perle**“ in der Bahnsteggasse 15 erwartet Sie eine durchdacht geplante **4-Zimmer-Wohnung** mit idealer Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Diese charmante Einheit überzeugt durch ihre helle Wohnküche, den komfortablen Balkon und ein stimmiges Wohnkonzept – perfekt für Singles, Paare oder Anleger.

**Wohnfläche:** ca. 92,42m<sup>2</sup>

**Freifläche:** ca. 13,26 m<sup>2</sup> Balkon

## Raumaufteilung:

2Vorräume (6,04/2,63 m<sup>2</sup>) – genügend Platz für die alltäglichen Dinge

- Wohnküche (30,33 m<sup>2</sup>) – großzügiger Wohnraum mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer (16,25/13,16/10,32m<sup>2</sup>) – ruhig und gemütlich mit Platz für Kinder und Gäste
- 2 Bäder (6,46/5,99 m<sup>2</sup>) – modern ausgestattet mit hochwertigen Fliesen
- Gästewc (1,24 m<sup>2</sup>)
- 2 Balkone für den Blick und das Leben ins Freie

## Highlights:

- Sonniger **Balkone (6,77 und 6,49 m<sup>2</sup>)** mit angenehmer Freifläche
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten
- Hochwertige Ausstattung: Parkett, moderne Sanitärausstattung, Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Bauweise & Lift im Haus
- Ideale Wohnungsgröße für Singles, Paare oder Anleger

## Lage:

Die **Bahnsteggasse** im 21. Bezirk Floridsdorf bietet eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Apotheken und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die **Donauinsel** und **Alte Donau** laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Durch die Anbindung an U6, S-Bahn und Straßenbahn ist die Wiener Innenstadt rasch erreichbar.

#### **Kontakt:**

? 24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Peter Gruber

? [pg@fermoso.at](mailto: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