

## Donau Perle – Wohnen am Park



**Objektnummer: 6343**

**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>B</b> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<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





## Bahnsteggasse 15 1210 Wien

Erdgeschoss  
Top 03

<b>Wohnfläche</b>	<b>43,52 m<sup>2</sup></b>
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>
<b>Freiräume</b>	<b>15,39 m<sup>2</sup></b>
5 Loggia	4,86 m <sup>2</sup>
6 Loggia	4,09
7 Gartenterrasse	1,78
8 Garten	4,66



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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 Gesamtfäche sind möglich.

JASCHA + Projekt Eins (I) GmbH  
Schillinggasse 10 IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Willkommen in der **Donauperle** – einem hochwertigen Neubauprojekt in der Bahnsteggasse 15, 1210 Wien. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. **43,52 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche** und großzügigen **Außenflächen von insgesamt rund 27,6 m<sup>2</sup>** – bestehend aus Loggia, Gartenterrasse und Garten.

**Raumaufteilung (Top 03):**

- Vorraum: ca. 7,32 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 17,59 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 11,92 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 6,05 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 4,09 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse: ca. 1,78 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 10,85 m<sup>2</sup>

**Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** – für ganzjährig angenehmes Raumklima
- **Böden:** Parkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und WC
- **Sanitärausstattung:** Markenprodukte (z. B. Kaldewei, Laufen, Hansgrohe), bodengleiche Dusche mit Echtglas-Trennwand, Handtuchheizkörper
- **Fenster:** 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem, elektrischem Raffstore
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Sicherheitstüren WK III, Video-Gegensprechanlage
- **Außenflächen:** Feinsteinzeugbelag (60x60 cm) auf Stelzlagern
- **Internet & TV:** Glasfaseranschluss, Multimediodosen in allen Wohnräumen

- **Haus & Anlage:** Photovoltaikanlage am Dach, Lift, Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kleinkinderspielplatz

### **Lage – Floridsdorf / Nähe Donauinsel:**

Die Donauperle liegt in attraktiver Wohnlage, nur wenige Minuten von der Alten Donau und der Donauinsel entfernt – Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsgebiet. Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch Bus, Straßenbahn und die nahegelegene U6-Station Floridsdorf sind Sie bestens an das Stadtzentrum angebunden, die A22 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Gartenterrasse und Garten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal geeignet ist. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer echten Wohnperle.

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