

## Donau Perle – Wohnen am Park



**Objektnummer: 6344**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand 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>	44,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,85 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>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

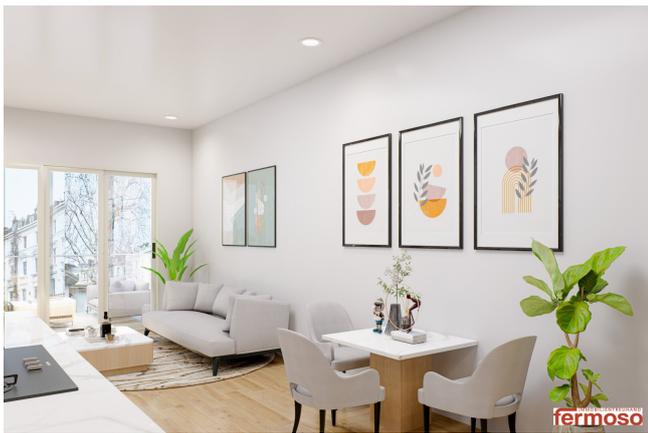
## Ihr Ansprechpartner



**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,**

In der **Donauperle** in 1210 Wien erwartet Sie eine stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **44,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie großzügigen **Außenflächen von rund 27,6 m<sup>2</sup>**. Mit Loggia, Gartenterrasse und eigenem Garten genießen Sie hier ein Maximum an Lebensqualität – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

### **Raumaufteilung (Top 04):**

- Vorraum: ca. 8,38 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 17,87 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,19 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 6,76 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 4,93 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse: ca. 7,62 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 10,85 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- Fußbodenheizung & Deckenkühlung für ein ganzjährig angenehmes Raumklima
- Hochwertige Böden: Eichenparkett in Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad/WC
- Sanitärausstattung von Markenherstellern (u. a. Kaldewei, Laufen, Hansgrohe), bodengleiche Dusche, Echtglas-Duschtrennwand, Handtuchheizkörper
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- Sicherheit: Wohnungseingangstür WK III, Video-Gegensprechanlage
- Außenflächen mit Feinsteinzeugbelag (60×60 cm)
- Internet & TV: Glasfaseranschluss, Multimediodosen in allen Wohnräumen

- Hausanlage: Photovoltaikanlage, Lift, Tiefgarage, Fahrrad- & Kinderwagenräume, Kleinkinderspielplatz

### **Lage – Floridsdorf, Nähe Alte Donau & Donauinsel:**

Die Wohnung liegt in attraktiver Lage des 21. Bezirks. In wenigen Minuten erreichen Sie die Donauinsel und die Alte Donau – Wiens beliebteste Freizeit- und Erholungsgebiete. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U6-Station Floridsdorf bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum, die A22 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren **Partnern auch bei der Finanzierung.**

Eine perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten, Terrasse und Loggia – hochwertig ausgestattet, bestens angebunden und ideal für Eigennutzer oder Anleger.

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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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