

**"DONAU PERLE" Ideal für Kleinfamilien:  
3-Zimmer-Erstbezug Wohnung mit 2 Balkonen in Top  
Lage!**



**Objektnummer: 6216**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 (1) 3614014











## 1210 Wien

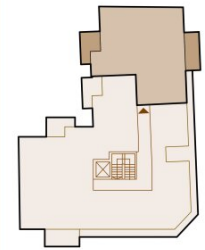
1. Dachgeschoss  
Top 33

<b>Wohnräume</b>	<b>87,87 m<sup>2</sup></b>
1 Vorraum	5,79 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	33,10 m <sup>2</sup>
3 WC	1,63 m <sup>2</sup>
4 Vorraum	3,41 m <sup>2</sup>
5 Zimmer	18,51 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	15,75 m <sup>2</sup>
7 Bad/WC	9,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>87,87 m<sup>2</sup></b>
8 + Balkon	7,30 m <sup>2</sup>
9 + Balkon	8,09 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 meter

  
**Donauperle**  
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, etc. - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Türen, etc. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

**NOVEL**  
**REAL**

## Objektbeschreibung

### "DONAU PERLE" - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

**Willkommen in Floridsdorf** – hier entsteht ein Zuhause, das weit mehr ist als nur vier Wände. Ein Ort zum Wohlfühlen, Durchatmen und Ankommen. **Dieses innovative Neubauprojekt vereint modernen urbanen Lifestyle mit der Ruhe und Schönheit der Natur** – eine außergewöhnliche Kombination, die Wohnqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Ob beim Einkaufsbummel am traditionsreichen Floridsdorfer Markt oder im Einkaufszentrum SCN, bei erholsamen Stunden an der Alten oder Neuen Donau, sportlichen Aktivitäten am Golfplatz, auf den Padelplätzen oder im Schwimmbad, oder bei einem Glas Wein in den idyllischen Kellergassen von Stammersdorf – all dies befindet sich in unmittelbarer Nähe. **Eine hervorragende Infrastruktur, die exzellente Verkehrsanbindung inner- und außerhalb Wiens sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Standort besonders attraktiv.**

Die **34 Eigentumswohnungen** sind individuell durchdacht und bieten Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen. **Mit Größen zwischen 42 und 105 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer) verbinden sie zeitgemäßen Wohnkomfort mit höchsten Ansprüchen.**

### EINZIGARTIGE 2 ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON! HERRLICHER BLICK IN DEN PARK!

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoß überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und 2 Balkonen (West und Ost). Die beiden lichtdurchfluteten Räume mit bodentiefen, hellen Fensterfronten schaffen ein Ambiente voller Komfort und bieten ein bemerkenswertes Maß an Lebensqualität.

- geräumige Wohn-Küche mit Fenster und direktem Ausgang auf den Ost-Balkon
- Master Bedroom mit Ausgang auf den West-Balkon
- 1 weiteres (Schlaf-) Zimmer
- 1 elegante Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC
- separates Gäste WC

Die Wohnung verbindet ein modernes Raumkonzept mit hoher Wohnqualität und bietet damit den perfekten Ort für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen mit hohem Komfort schätzen.

## **AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE**

- Fußbodenheizung und Deckenkühlung für ein perfektes Raumklima
- außenliegenden, elektrischen Raffstores zur Beschattung & Verdunkelung
- 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster mit Aludeckschale
- Loggia mit Glasgeländer und Edelstahlprofilen
- exklusive Innentüren (flächenbündig mit Holzzarge)
- Mehrschicht-Parkettböden - Eichen Landhausdielen
- hochwertige Sanitärausstattung (u.a. Laufen Kartell, Laufen Lua)
- Regendusche
- exklusiver Handtuchheizkörper
- bodenebene Walk-in-Dusche mit Echtglas-Trennwand
- hochqualitative, italienische, großflächige Fliesen (60x60 cm) aus Feinsteinzeug



- einbruchshemmende Sicherheitstüre (WK III)
- Video-Gegensprechanlage

## **BESONDERHEITEN, DIE BEGEISTERN**

### **Nachhaltig leben:**

- Energieeffiziente Heizung und Warmwasseraufbereitung über Sole-Wasser-Wärmepumpen aus Erdwärme
- Photovoltaikanlage, die einen erheblichen Teil des allgemeinen Stromverbrauchs abdeckt
- Vollwärmeschutz und innovative Technik, wie Betonkernaktivierung

### **Komfort genießen:**

- Geräuschlose Deckenkühlung und Vorbereitung für zusätzliche Klimatisierung in den Dachgeschoßen
- Große, bodentiefe Fensterfronten und lichtdurchflutete Räume

### **Exklusivität spüren:**

- Hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung, zeitloses Design

### **Sicherheit & Individualität:**

- Planen und bauen – alles aus einer Hand. Und das auf höchstem Niveau

- Sie profitieren von maximaler Transparenz, Sicherheit und Qualität
- **Sonderwünsche bei Ausstattung und Grundriss können, soweit technisch möglich, berücksichtigt werden - ein weiterer Vorteil für Schnellentschlossene!**

## **TIEFGARAGE MIT 14 STELLPLÄTZEN SAMT E-LADESTATIONEN**

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

## **URBANE WOHN-OASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR**

Das Wohnprojekt befindet sich in einer Toplage im zentralen Herzen von Floridsdorf. Dieser Bezirk ist bekannt für seine angenehme Mischung aus urbanem Flair und grünen Rückzugsorten, was ihn zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien macht.

Hier wohnen Sie **zentral und dennoch dem Grünen so nah. Alles, was Sie brauchen, liegt in fußläufiger Entfernung: öffentliche Verkehrsmittel, Markt, Einkaufszentrum, Möbelhäuser, Baumarkt, Restaurants, Schulen, Ärzte und Parks.**

Die **Straßenbahnen 25, 26, 30, 31, 33 und der Bus 36a** befinden sich fast vor der Haustüre. So erreichen Sie in wenigen Minuten den **Bahnhof Floridsdorf (U-Bahnlinie U6, div. S-Bahn, Regionalzüge)** sowie die **Alte und Neue Donau** und gelangen mit der Straßenbahn 31 **rasch und ohne Umsteigen direkt in die Wiener Innenstadt** oder ins Weinbaugebiet Stammersdorf. Die Straßenbahnlinie 26 ist die perfekte Verbindung zwischen dem 21. und 22. Bezirk und bietet somit eine **direkte Anbindung an die Vienna International School, die Japanische Internationale Schule, die veterinärmedizinische Universität** und den Campus Donaufeld. Mit der Schnellbahn vom Bahnhof Floridsdorf erreichen sie auch ohne Umsteigen den **Flughafen Wien. Es gibt wahrscheinlich keinen Standort der eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung in und rund um Wien anbietet.**

Die **Nähe zu A22, B3 und B7** sorgt für optimale Anbindung in alle Richtungen.

**Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Spielplätze** bieten Familien hervorragende Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet **ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, Familien, Hundebesitzer und sportlich Aktive**. Neben zahlreichen Parks, Sportvereinen und Fitnessstudios überzeugt insbesondere die Nähe zur Alten und Neuen Donau: Hier erwarten Sie der Floridsdorfer Wasserpark, das Angelibad sowie die weitläufige Erholungslandschaft der Donauinsel. Auch der Marco Polo Golfplatz und moderne Padelplätze sind mit dem Bus in rund 20 Minuten bequem erreichbar. Darüber hinaus befindet sich das Floridsdorfer Hallenbad mit angeschlossener Sauna in fußläufiger Entfernung.

## **FINANZIERUNGSSERVICE - IHRE WUNSCHIMMOBILIE OPTIMAL FINANZIERT**

Unsere Finanzierungsexperten vergleichen **unabhängig & unverbindlich** die besten Kreditangebote für Sie – und helfen Ihnen, Zeit und Geld zu sparen.

Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.

Für die Terminvereinbarung kontaktieren Sie Herr **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**.

## **ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH!**

?? ???????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ??????????!

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **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