

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
© GS Visuals

Objektnummer: 6592

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>Nutzfläche:</b>                   | 41,86 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |

## 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.



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
Ges. VerwG



**fermoso**





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
©GS Visuals



IMMOBILIENFREUHAND  
**fermoso**  
© GS VISUALS



fermoso



fermoso

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

**1. Obergeschoss  
Top 09**

**Wohnfläche** **41,86 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum **2,86 m<sup>2</sup>**

2 Wohnküche **20,37 m<sup>2</sup>**

3 Zimmer **11,74 m<sup>2</sup>**

4 Bad **5,42 m<sup>2</sup>**

5 WC **1,47 m<sup>2</sup>**

**Freiräume** **7,21 m<sup>2</sup>**

6 Balkon **7,21 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.

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 **2-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. 41,86 m<sup>2</sup>

**Freifläche:** ca. 7,21 m<sup>2</sup> Balkon

## Raumausstattung:

- Vorraum (2,86 m<sup>2</sup>) – kompakter Eingangsbereich
- Wohnküche (20,37 m<sup>2</sup>) – großzügiger Wohnraum mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer (11,74 m<sup>2</sup>) – ruhig und gemütlich
- Bad (5,42 m<sup>2</sup>) – modern ausgestattet mit hochwertigen Fliesen
- Separates WC (1,47 m<sup>2</sup>)

## Highlights:

- Sonniger **Balkon (7,21 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

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