

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Donau Perle, 1210 Wien



**Objektnummer: 6599**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2026                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 42,95 m²                    |
| Zimmer:                       | 2                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| Balkone:                      | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,67              |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                |

## Ihr Ansprechpartner

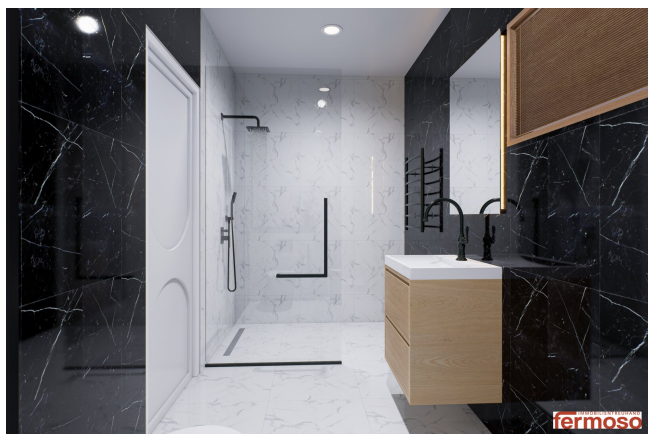


**Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 1 997 4246  
H +43 660 7675 153

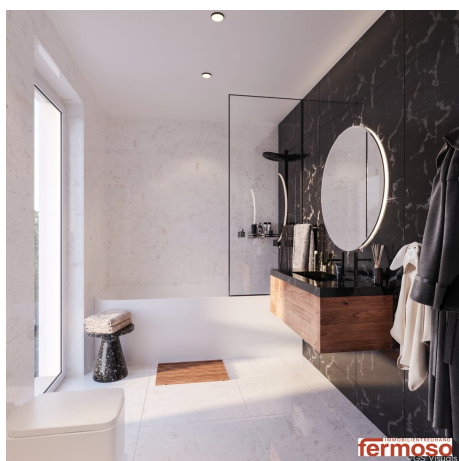
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











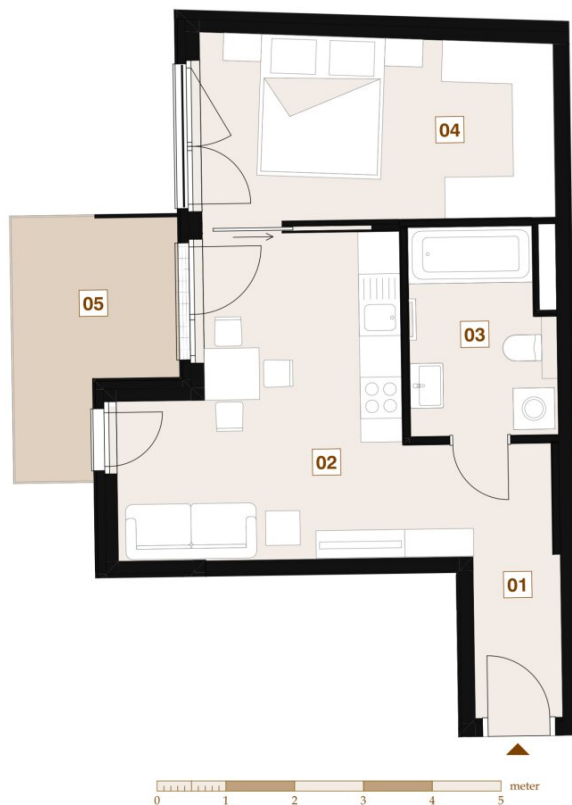




## Bahnsteggasse 15 1210 Wien

1. Obergeschoss  
Top 11

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| <b>Wohnfläche</b> | <b>42,95 m²</b> |
| 1 Vorraum         | 6,44 m²         |
| 2 Wohnküche       | 16,85 m²        |
| 3 Bad/WC          | 5,83 m²         |
| 4 Zimmer          | 13,83 m²        |
| <b>Freiräume</b>  | <b>7,56 m²</b>  |
| 5 Balkon          | 7,56 m²         |



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 Gesamtfläche sind möglich.

JASCHA + Projekt Eins (I) GmbH  
Schillingstr. 1 IMMOBILIENTREUHAND

**fermoso**

## Objektbeschreibung

In der modernen **Donau Perle** in der Bahnsteggasse 15 erwartet Sie diese perfekt geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem sonnigen **Balkon (7,56 m<sup>2</sup>)**. Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

### ? Raumaufteilung:

- Vorraum – 6,44 m<sup>2</sup>
- Wohnküche – 16,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer – 13,83 m<sup>2</sup>
- Bad/WC – 5,83 m<sup>2</sup>
- Balkon – 7,56 m<sup>2</sup>

### ? Ausstattung & Highlights:

- Großzügige Fensterflächen & lichtdurchflutete Räume
- Moderne Bauweise mit hochwertigen Materialien
- Lift, Kellerabteil & Tiefgarage im Haus
- Balkon mit schönem Ausblick
- Energieeffiziente Bauweise

### ? Lage :

Die Donau Perle liegt in einer ruhigen Wohngegend von Floridsdorf – mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und die **U6-Station Floridsdorf** sind schnell erreichbar.

Das **Donauufer und der Wasserpark** laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung im Grünen ein.

### ? Finanzierung:



Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren erfahrenen **Finanzierungspartnern**, um die für Sie passende Lösung zu finden.

? **Kontakt:**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

**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