

# OSTERAKTION Charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia



**Objektnummer: 6891**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienrehand 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>	43,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	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.





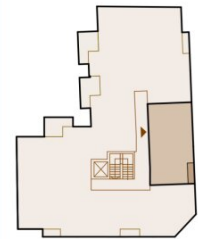
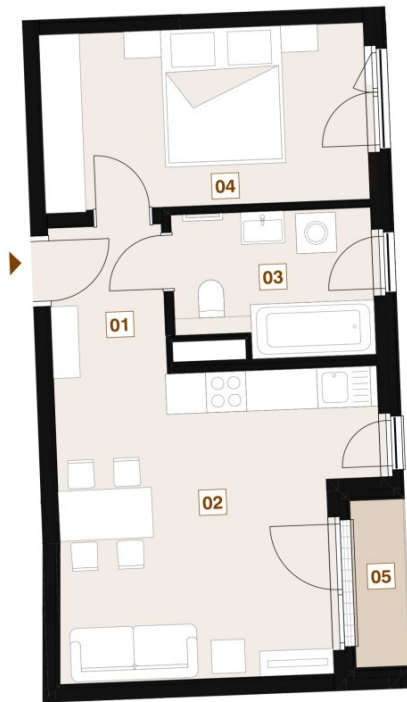




**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

1. Obergeschoss  
Top 08

<b>Wohnfläche</b>	<b>43,24 m<sup>2</sup></b>
1 Vorraum	3,89 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	20,21 m <sup>2</sup>
3 Bad/WC	6,03 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	13,11
<b>Freiräume</b>	<b>2,20 m<sup>2</sup></b>
5 Loggia	2,20 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 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 IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Osteraktion. Anlässlich des Osterfestes 2026 bietet der Bauherr eine Gratisküche laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung für alle Käufer an. Außerdem werden die ersten 3 Betriebskosten nach Einzug vom Bauherrn übernommen.

Außerdem gibt es noch bis 1.7. laut Wohn-und Baupaket der Regierung ja erhebliche Erleichterungen bei der Grundbucheintragungsgebühr und Pfandrechtseintragungsgebühr.

Liebe Interessentin, lieber Interessent!

Im modernen Wohnprojekt „**Donau Perle**“ in der Bahnsteggasse 15 erwartet Sie diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit idealem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnung bietet auf **ca. 43,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **Loggia mit 2,20 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Wohnkonzept – perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

### Raumaufteilung:

- Vorraum (3,89 m<sup>2</sup>) – kompakter Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Wohnküche (20,21 m<sup>2</sup>) – lichtdurchfluteter Mittelpunkt mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer (13,47 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen mit optimaler Größe
- Bad/WC (6,03 m<sup>2</sup>) – modern und elegant gestaltet
- Loggia (2,20 m<sup>2</sup>) – kleine, feine Freifläche für entspannte Momente

### Highlights:

- Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden & modernen Fliesen
- Fußbodenheizung und energieeffiziente Bauweise
- Helle, freundliche Räume durch große Fensterflächen
- Barrierefreier Zugang & Lift im Haus
- Neubau mit Tiefgarage im Gebäude

## Lage:

Die **Bahnsteggasse** befindet sich in **Floridsdorf**, einem ruhigen und zugleich dynamisch wachsenden Stadtteil Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene **Donauinsel** sowie die **Alte Donau** bieten perfekte Naherholung. Öffentliche Verkehrsanbindungen (U6, S-Bahn und Straßenbahnlinien) garantieren eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

## 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