

**Luxuröse 4-Zimmer Wohnung in absolut bester Qualität,  
Aktion bis 31.7.2026, begehrte Lage in 21.Bezirk in Wien**



**Objektnummer: 7109**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                       |
| Land:                         | Österreich                                    |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                                     |
| Baujahr:                      | 2026                                          |
| Zustand:                      | Neuwertig                                     |
| Alter:                        | Neubau                                        |
| Wohnfläche:                   | 88,68 m <sup>2</sup>                          |
| Nutzfläche:                   | 95,45 m <sup>2</sup>                          |
| Zimmer:                       | 4                                             |
| Bäder:                        | 2                                             |
| WC:                           | 3                                             |
| Balkone:                      | 2                                             |
| Heizwärmebedarf:              | <span>B</span> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <span>A+</span> 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 769.000,00 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                               |

27.684,00 € inkl. 20% USt.

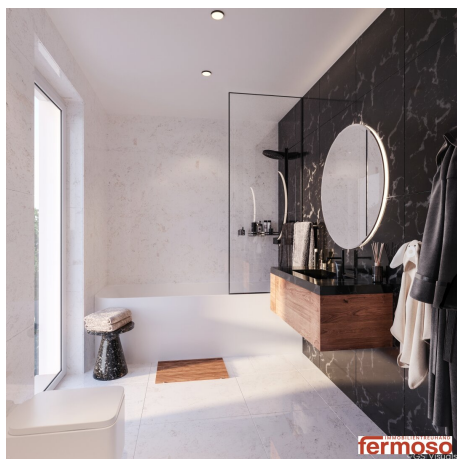
## Ihr Ansprechpartner



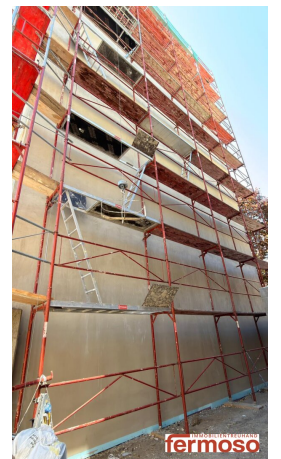
**Peter Gruber**

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

















## Bahnsteggasse 15 1210 Wien

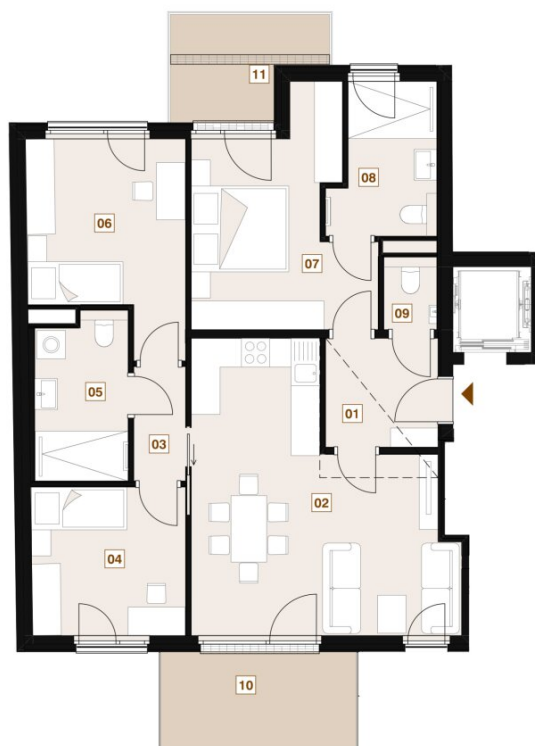
### 1. Dachgeschoss Top 30

#### Wohnfläche 88,68 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 5,38 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 27,78 m <sup>2</sup> |
| 3 | Vorraum   | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Zimmer    | 10,27 m <sup>2</sup> |
| 5 | Bad/WC    | 6,44 m <sup>2</sup>  |
| 6 | Zimmer    | 13,15 m <sup>2</sup> |
| 7 | Zimmer    | 15,18 m <sup>2</sup> |
| 8 | Bad/WC    | 6,43 m <sup>2</sup>  |
| 9 | WC        | 1,45 m <sup>2</sup>  |

#### Freiräume 15,08 m<sup>2</sup>

|    |        |                     |
|----|--------|---------------------|
| 10 | Balkon | 8,60 m <sup>2</sup> |
| 11 | Balkon | 6,48 m <sup>2</sup> |



0 1 2 3 4 5 meter



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. 10 IMMOBILIENTREUHAND

**fermoso**

## Objektbeschreibung

### **EIN AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNPROJEKT VERDIENT EIN AUSSERGEWÖHNLICHES ANGEBOT**

Mit der bevorstehenden Fertigstellung dieses besonderen Bauvorhabens öffnet sich für Käufer ein Zeitfenster, das echten Mehrwert schafft.

**Wer bis zum 31.07.2026 ein Kaufanbot stellt, erhält ein exklusives Vorteilspaket**, das den Einzug nicht nur erleichtert, sondern finanziell wie emotional aufwertet.

#### **Ihre exklusiven Vorteile während der Aktionszeit**

- **Einbauküche bereits inkludiert - (Nicht gültig bei Wohnungen mit Aktions-Kaufpreis)**

Stilvoll geplant, perfekt integriert – ein sofortiger Qualitätsgewinn ohne Zusatzkosten.

- **Betriebskosten für die ersten 3 Monate übernimmt der Bauträger**

Ein finanzieller Startvorteil, der den Einzug spürbar erleichtert.

#### **Ein Angebot, das nur jene erhalten, die rechtzeitig handeln.**

Solche Vorteile sind selten. Solche Immobilien noch seltener. Wer jetzt entscheidet, sichert sich nicht nur ein neues Zuhause – sondern ein Privileg, das es so kein zweites Mal geben wird.

Weitere exklusive Einblicke in das Projekt erhalten Sie über den folgenden Link: <https://donau-perle.at>

### **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.**

## **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
- Hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung, zeitloses Design

## **ALLES AUS EINER HAND - FÜR MEHR QUALITÄT, FLEXIBILITÄT UND SICHERHEIT**

Dem Bauträger ist es ein Anliegen, sich deutlich von allen anderen Anbietern zu unterscheiden und Ihnen das Beste zu bieten. Hier vereinen sich die höchsten Ansprüche an Qualität, Design und Funktionalität mit nachhaltiger und energieeffizienter Bauweise. Die Referenzprojekte sprechen für sich.

Durch die **Integration der Bauleistung in das eigene Unternehmen** bestehen ein hohes Eigeninteresse an einer mängelfreien und termingerechten Umsetzung und viele weitere Vorteile für die Kunden:

- **Mehrwert** durch höhere Ausstattungsqualität zu konkurrenzfähigen Preisen
- **Qualitätssicherung** durch kontinuierlicher Bauüberwachung
- Mehr Klarheit bei **Verantwortlichkeit und Haftung**
- **Mehr Flexibilität und einen Ansprechpartner bei allfälligen Sonderwünschen (nur noch kurze Zeit möglich!)**
- **Sichtbare Expertise** - Referenzobjekte des Bauträgers ermöglichen auch die Prüfung der Qualität der tatsächlichen Bauausführung bei früheren Projekten
- **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.

## **Top 30 | 4-ZIMMER MIT ZWEI Balkonen UND TRAUMHAFTEN AUSBLICK!**

- Wohnräume: 88,68 m<sup>2</sup>
- Balkon/Terrasse: 15,08 m<sup>2</sup>
- Gew. WNFL: 95,45 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: S + N

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und den zwei Terrassen. Die 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 zur herrlichen Balkon
- elegantes Badezimmer mit Walk-in Dusche, zwei Waschbecken, Toilette und Fenster
- Vorraum mit Ausgang zur Terrasse
- Gäste-WC für Privatsphäre
- ruhiges Masterbedroom Zugang zur Dusche/WC und eigenen Balkon
- zwei ruhige Zimmer die ebenfalls über eine eigene Dusche/WC verfügen
- eigenes Besucher WC

#### **KAUFPREIS:**

Kaufpreis für Anleger: € 823.000,00 (zzgl.20% USt.)

Kaufpreis für Eigennutzung: € 889.000,00

**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