JETZT ZUGREIFEN: Preisvorteile bei Kauf | Erstbezug Wohnung mit Balkon in Top Lage! Bezugsfertig ab August 2026



Objektnummer: 6482

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,18 m²
Nutzfläche:	45,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	258.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

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








NOVEL REAL
©GS Visuals


7
NOVEL REAL
©GS Visuals


NOVEL REAL


NOVEL REAL
©GS Visuals


NOVEL REAL
Synreal foto


NOVEL REAL


SCHLINGER-HOF
BÄCKEREI



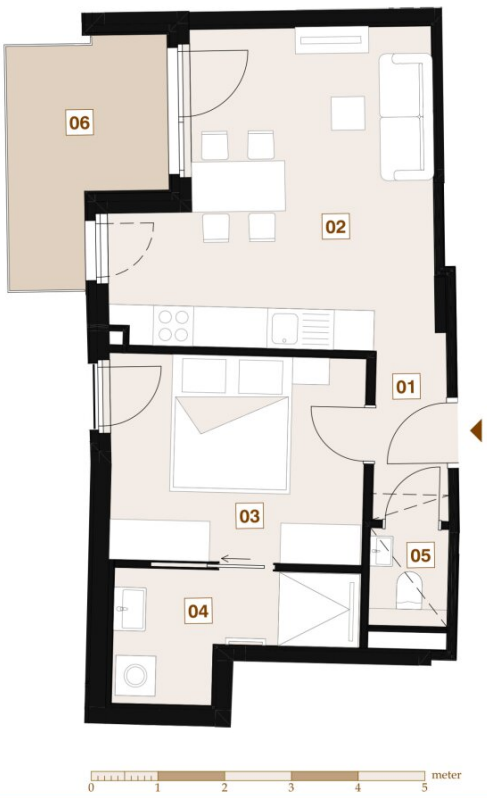

FUSSL
SCN

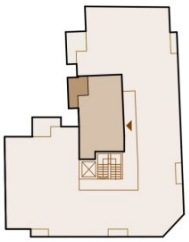

BILLA
PENNY
25
25 Floridsdorf
4862
4862
SCN
ALLES SHOPPEN
SHOPPING CENTER NORD
SCN
ALLES SHOPPEN
SHOPPING CENTER NORD
P
GRATIS
Fahrdrahthöhe 3,90m
29A
NOVEL REAL

Bahnsteggasse 15
1210 Wien

1. Obergeschoss
Top 09

Wohnfläche	**41,58 m²**
1 Vorraum	2,77 m²
2 Wohnküche	20,13 m²
3 Zimmer	11,86 m²
4 Bad	5,41 m²
5 WC	1,41 m²
Freiräume	**7,21 m²**
6 Balkon	7,21 m²





abgehängte Decke

Donauperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne - 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.14/2 1220 WIEN

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 m² (2 bis 4 Zimmer) verbinden sie zeitgemäßen Wohnkomfort mit höchsten Ansprüchen.**

TOP 9 | EINZIGARTIGE 2 ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON! HERRLICHER BLICK IN DEN PARK!

- Wohnräume: 41,58 m2
- Balkon/Terrasse: 7,21m2
- Gew. WNFL: 45,18m2

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und einen nach Westen ausgerichteten Balkon. 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 Balkon

- elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- separate Toilette
- zentraler Vorraum
- Masterbedroom mit direktem Zugang zum Badezimmer

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.

KAUFPREIS:

Kaufpreis für Anleger: € 258.000,00 (zzgl.20% USt.)

Kaufpreis für Eigennutzung: € 279.000,00

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

- 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.

URBANE WOHNOASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTUKTUR

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.**

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

Es gibt wahrscheinlich keinen Standort der eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung in und rund um Wien anbietet.

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. 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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap