

DACHGESCHOSS-TRAUM MIT GROSSER TERRASSE – 3 ZIMMER | 104,53 m² | DONAUNÄHE



Wohnzimmer

Objektnummer: 7231

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	113,82 m²
Gesamtfläche:	104,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	889.000,00 €
Provisionsangabe:	

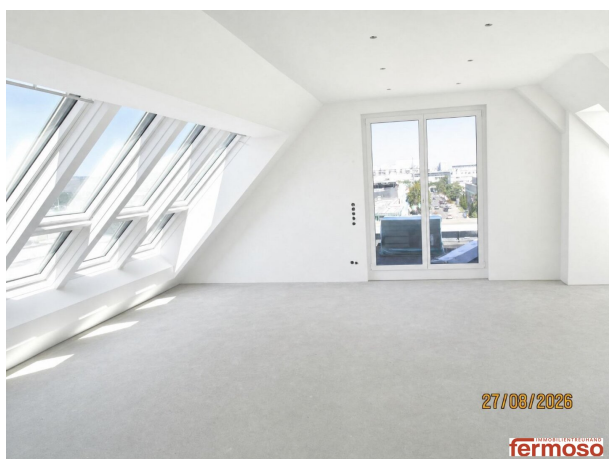
3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Lana Simakova

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien







IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



PREMIUM-BADEZIMMER
Marken-Sanitärprodukte von LAUFEN, HANSGRÖBE, TECE und KALDEWEI.
Regendusche, bodengleiche Dusche, großformatiges Feinsteinzeug 120 x 120 cm.



MODERNE GEBÄUDETECHNIK
Video-Gegensprechanlage mit Monitor
in jeder Wohnung. Komfort & Sicherheit.



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
Stilvolle LED-Beleuchtungskonzepte
für ein modernes Wohnumfeld

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Bahnsteggasse 15 1210 Wien

2. Dachgeschoss
Top 35

Wohnfläche 104,88 m²

1 Vorraum	7,91 m ²
2 Wohnküche	57,59 m ²
3 Zimmer	17,02 m ²
4 Zimmer	12,69 m ²
5 Bad/WC	7,89 m ²
6 WC	1,78 m ²

Freiräume 18,58 m²

7 Terrasse	12,60 m ²
8 Terrasse	5,98 m ²



Maßstab 0 1 2 3 4 5 meter

Donauperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso





1. Familienbadestrand Neue Donau, Floridsdorf

IMMOBILIENREUHAND
fermoso

Bahnsteggasse 15 1210 Wien

2. Dachgeschoss
Top 35

Wohnfläche 104,88 m²

1 Vorraum	7,91 m ²
2 Wohnküche	57,59 m ²
3 Zimmer	17,02 m ²
4 Zimmer	12,69 m ²
5 Bad/WC	7,89 m ²
6 WC	1,78 m ²

Freiräume 18,58 m²

7 Terrasse	12,60 m ²
8 Terrasse	5,98 m ²



Maßstab 0 1 2 3 4 5 meter



Donaperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



fermoso IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern von Floridsdorf

Diese großzügige **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung Top 35** im hochwertigen Neubauprojekt **Donau Perle** bietet modernes Wohnen auf hohem Niveau.

Auf ca. **104,53 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen und hochwertiger Ausstattung. Die gesamte **Nutzfläche beträgt ca. 113,82 m²**.

Ein besonderes Highlight ist die **2 große Terrasse ca. 18,60 m²**, die den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzlichen privaten Freiraum bietet.

Durch die Ausrichtung nach **Osten, Westen und Norden** profitiert die Wohnung von unterschiedlichen Lichtstimmungen im Tagesverlauf und einem außergewöhnlich hellen Wohnambiente.

Große Fensterflächen, hochwertige Materialien und ein modernes Haustechnikkonzept unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung.

Die Donau Perle richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die nicht nur Wert auf einen guten Grundriss und eine attraktive Lage legen, sondern auch auf eine langfristig hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität.

Kaufpreis: € 889.000

Das Projekt bietet bezugsfertige Erstbezugswohnungen mit Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Erdwärme, Photovoltaik und hochwertiger Ausstattung.

5. Ausstattung

PREMIUM-AUSSTATTUNG

Exklusive Designer-Badausstattung

Hochwertige Sanitärausstattung renommierter Marken wie **LAUFEN, HANSGROHE, TECE und KALDEWEI**.

Bodengleiche Dusche mit **HANSGROHE Raindance Regendusche**, Echtglas-Duschtrennwand, TECE-Duschrinne, spülrandloses WC sowie hochwertiger elektrischer Handtuchheizkörper.

Großformatiges Premium-Feinsteinzeug 120 × 120 cm

Elegante, großformatige Fliesen in Badezimmern und WCs mit reduziertem Fugenbild sorgen für eine moderne und besonders hochwertige Optik.

Hochwertiger Eichenparkett

Eleganter Mehrschicht-Markenparkett aus europäischer Eiche als Landhausdielen, vollflächig verklebt und optimal für die Fußbodenheizung geeignet.

Erdwärme, Fußbodenheizung & Deckenkühlung

Eine nachhaltige Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärme, Fußbodenheizung und Deckenkühlung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort.

3-fach Verglasung & elektrische Raffstores

Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung, erhöhtem Schallschutz sowie elektrisch bedienbaren Raffstores bieten Sonnen-, Sicht- und Hitzeschutz.

Exklusive Sicherheits- & Gebäudetechnik

Einbruchhemmende WK-III-Wohnungseingangstüren, Mehrfachverriegelung, Video-Gegensprechanlage, Lift bis zu den Tiefgaragenebenen sowie Photovoltaikanlage für die allgemeine Gebäudetechnik.

Zusätzlich:-

hochwertige Eichen-Landhausdielen

ca. 2,20 m hohe Innentüren

verdeckte Türbänder

Magnetschlösser

bodenebene Duschen

Echtglas-Duschabtrennungen

hochwertige Markenarmaturen und Sanitärprodukte

großzügige Terrasse

Personenlift

Tiefgarage

6. Infrastruktur / Entfernungen

Nahversorgung und Infrastruktur

Arzt: ca. 125 m

Apotheke: ca. 275 m

Klinik: ca. 625 m

Krankenhaus: ca. 650 m

Schule: ca. 250 m

Kindergarten: ca. 225 m

Höhere Schule: ca. 875 m

Supermarkt: ca. 350 m

Bäckerei: ca. 200 m

Einkaufszentrum: ca. 300 m

Bus: ca. 100 m

Straßenbahn: ca. 250 m

Bahnhof: ca. 500 m

U-Bahn: ca. 775 m

Autobahnanschluss: ca. 375 m.

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