

2-Zimmer-Gartenwohnung mit 28,41 m² Freifläche Luxusausstattung



Objektnummer: 7434

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:	45,42 m ²
Nutzfläche:	49,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	28,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber

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

T +43
H +43

Gerne
Verfüg





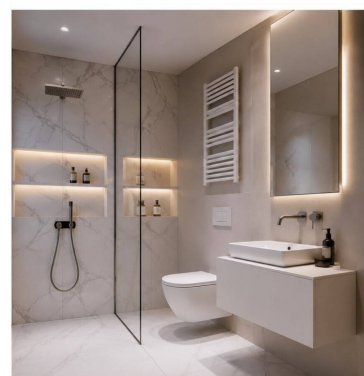




IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



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

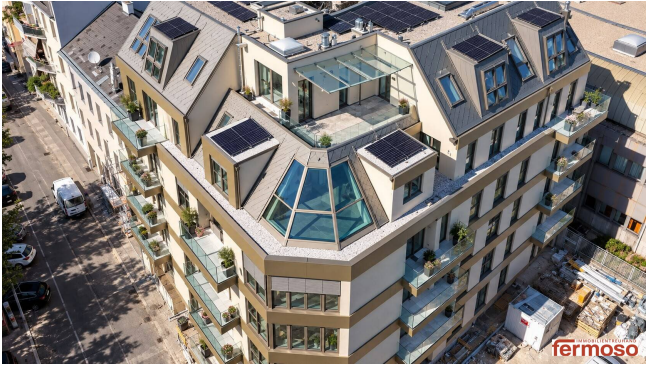
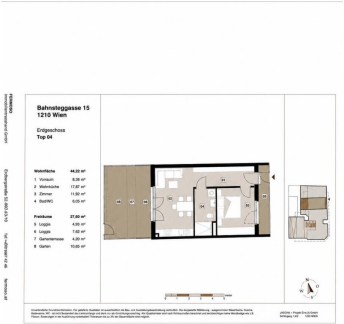


MODERNE GEBÄUDETECHNIK
Video-Gegensprechanlage mit Monitor
in jeder Wohnung, Komfort & Sicherheit.



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
Stilvolle LED-Beleuchtungskonzepte
für ein modernes Wohnumfeld

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso





Bahnsteggasse 15 1210 Wien

Erdgeschoss
Top 05

Wohnfläche	45,42 m²
1 Vorraum	6,93 m ²
2 Wohnküche	18,73 m ²
3 Bad/WC	6,75 m ²
4 Zimmer	13,01 m ²
Freiräume	28,41 m²
5 Loggia	3,74 m ²
6 Gartenterrasse	12,55 m ²
7 Garten	12,12 m ²
8 Lagerraum	1,05 m ²



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

2-Zimmer-Gartenwohnung mit 28,41 m² Freifläche

Ein Zuhause, das Wohnen und Leben im Freien auf besonders schöne Weise vereint: TOP 05 im Erdgeschoss ist die ideale Wohnung für alle, die sich nach einem privaten Garten, sonnigen Stunden im Freien und einem entspannten Rückzugsort sehnen. Auf 45,42 m² Wohnfläche entfaltet sich ein klar strukturierter, behaglicher 2-Zimmer-Grundriss – ergänzt durch außergewöhnliche 28,41 m² Freifläche.

Das Herzstück bildet die helle Wohnküche mit 18,73 m². Hier entstehen ein gemütlicher Essplatz, ein einladender Wohnbereich und die perfekte Bühne für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Freunden. Der direkte Übergang in den privaten Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders natürliche Weise: Die 12,55 m² große Gartenterrasse lädt zum Frühstück unter freiem Himmel, zum Lesen in der Nachmittagssonne oder zu entspannten Sommerabenden ein.

Der eigene 12,12 m² große Garten ist ein echtes Highlight und schenkt dieser Wohnung ein seltenes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Ob als grüne Ruheoase, kleiner Kräutergarten oder liebgewonnener Platz zum Durchatmen – hier beginnt der Feierabend direkt vor der eigenen Tür. Ergänzt wird die Freifläche durch eine 3,74 m² große Loggia, die auch dem Schlafbereich einen geschützten Außenbezug verleiht. Ein praktischer Lagerraum mit 1,05 m² unterstützt dabei die komfortable Nutzung von Garten- und Freizeitutensilien.

Das ruhige Zimmer mit 13,01 m² bietet ausreichend Raum für einen erholsamen Schlafbereich, ein Zuhause für Gäste oder ein konzentriertes Homeoffice. Das großzügige Bad/WC mit 6,75 m² und der angenehm dimensionierte Vorraum mit 6,93 m² runden das durchdachte Raumkonzept ab.

TOP 05 ist ein kleines Gartenrefugium mitten in Wien – perfekt für Menschen, die sich Freiraum, Grün und ein Zuhause mit besonderer Leichtigkeit wünschen.

Wohnen mit Mehrwert – heute und morgen

TOP 05 ist Teil der Donauperle in der Bahnsteggasse 15 – eines Neubauprojekts, das Qualität, Nachhaltigkeit und Alltagstauglichkeit konsequent miteinander verbindet. Große, bodentiefe Fensterfronten, hochwertige Materialien und zeitloses Design schaffen ein helles, angenehmes Wohnambiente. Die energieeffiziente Wärme- und Warmwasseraufbereitung über

Sole-Wasser-Wärmepumpen aus Erdwärme, Photovoltaik für einen erheblichen Teil des Allgemeinstroms, hochwertiger Vollwärmeschutz sowie innovative Betonkernaktivierung machen die Donauperle auch technisch zu einer zukunftsorientierten Adresse.

Geräuschlose Deckenkühlung unterstützt an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima. Dazu kommt die besondere Lage in Floridsdorf: Die Alte und Neue Donau, der Floridsdorfer Markt, das Einkaufszentrum SCN, vielfältige Sport- und Freizeitangebote sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung liegen in komfortabler Reichweite.

Eckdaten auf einen Blick

Merkmal	TOP 05
Lage	Erdgeschoss, Bahnsteggasse 15, 1210 Wien
Zimmer	2
Wohnfläche	45,42 m ²
Wohnküche	18,73 m ²
Zimmer	13,01 m ²
Bad/WC	6,75 m ²

Freifläche gesamt	28,41 m²
Loggia	3,74 m²
Gartenterrasse	12,55 m²
Eigengarten	12,12 m²
Lagerraum	1,05 m²

Donauperle TOP 05 – ein Zuhause für Menschen, die Freiraum, Grün und hohe Wohnqualität nicht als Extras sehen, sondern als ihren neuen Alltag.

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