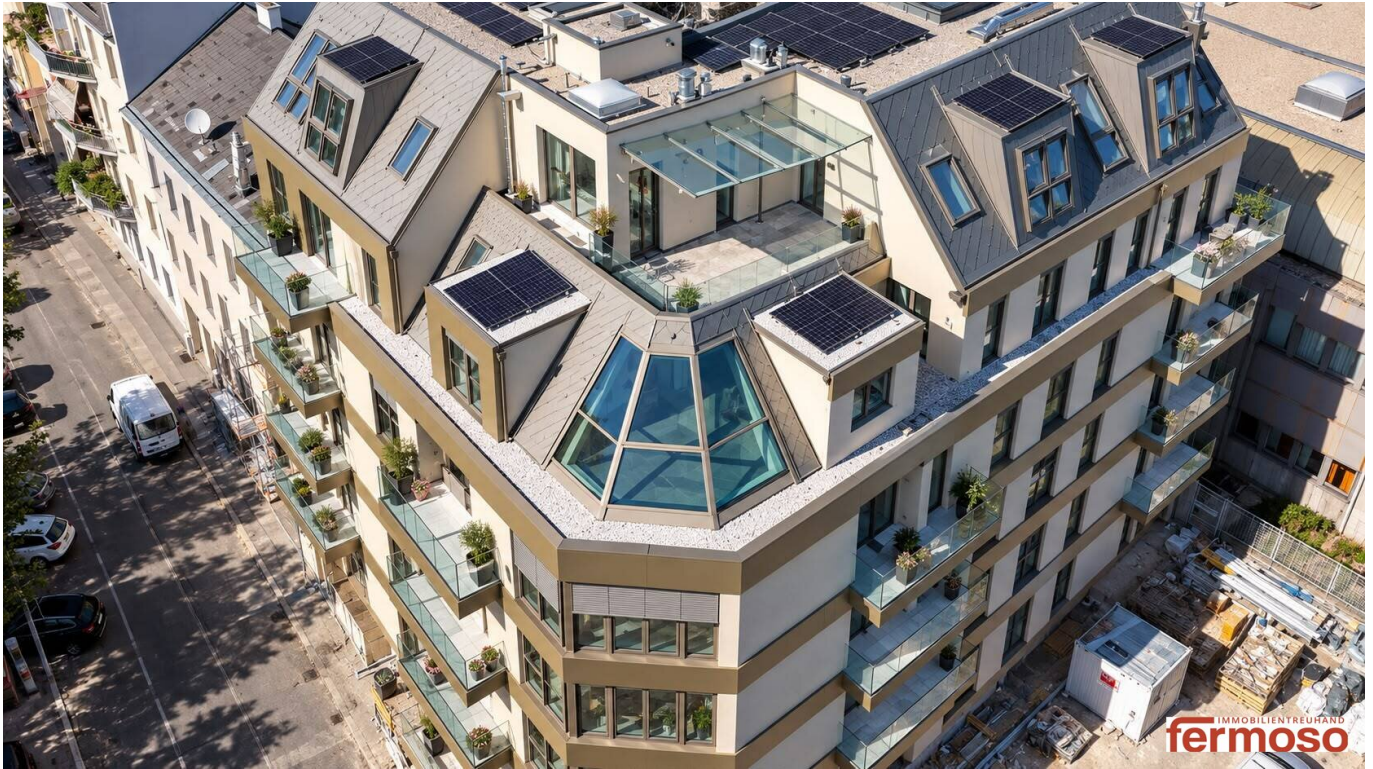


2-Zimmer-Gartenwohnung mit 28,41 m² Freifläche Luxusausstattung



Objektnummer: 7453

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:	47,69 m ²
Nutzfläche:	54,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	28,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



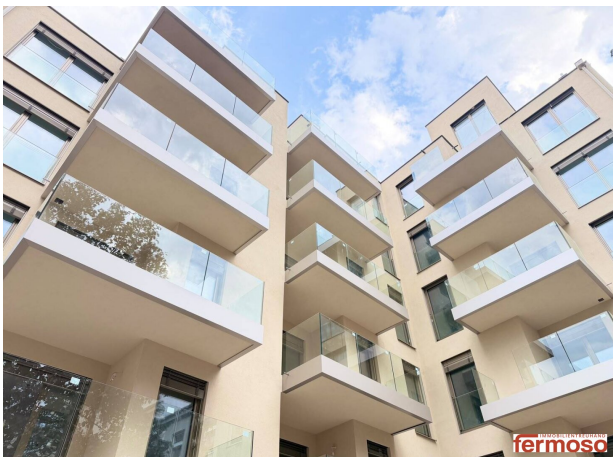
Peter Gruber

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
Verfügung.

termin zur









PREMIUM-BADEZIMMER

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



MODERNE GEBÄUDETECHNIK

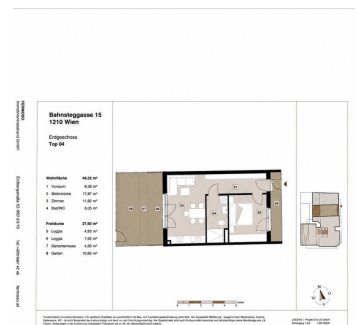
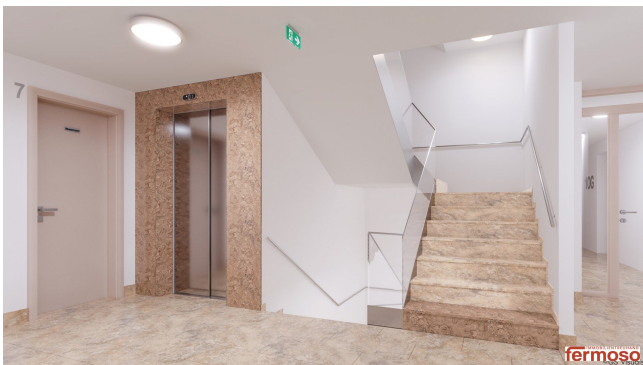
Video-Gegensprechanlage mit Monitor
in jeder Wohnung. Komfort & Sicherheit.



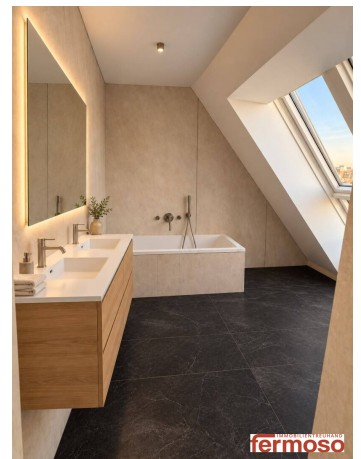
HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Stilvolle LED-Beleuchtungskonzepte
für ein modernes Wohnambiente

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

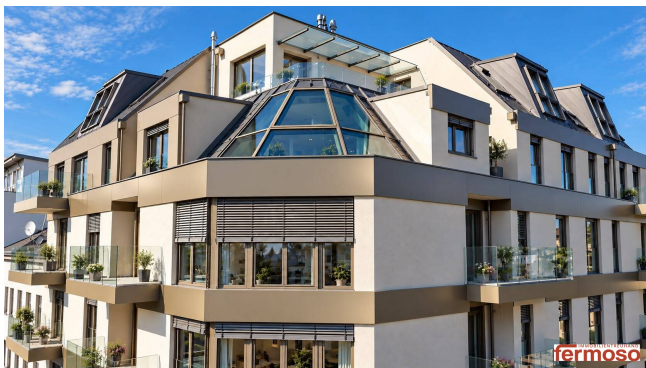


fermoso





IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

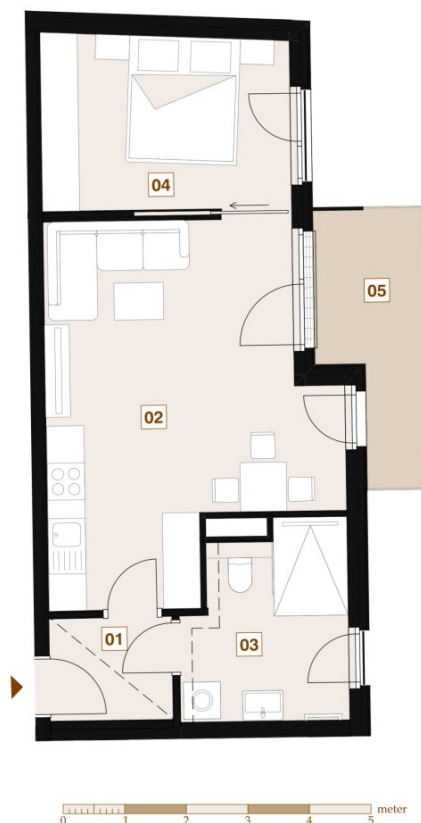


fermoso

Bahnsteggasse 15 1210 Wien

2. Obergeschoss
Top 16

Wohnfläche	47,69 m²
1 Vorraum	3,39 m ²
2 Wohnküche	24,94 m ²
3 Bad/WC	7,67 m ²
4 Zimmer	11,69 m ²
Freiräume	6,57 m²
5 Balkon	6,57 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 Lieferumfangs 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 1210 Wien
IMMOBILIENTREUHAND

fermoso

Objektbeschreibung

Lichtvolle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon

Modern, großzügig und wunderbar unkompliziert: TOP 16 im 2. Obergeschoss überzeugt mit einem besonders gelungenen Zusammenspiel aus offenem Wohngefühl, intelligent genutzter Fläche und einem einladenden Balkon. Auf 47,69 m² Wohnfläche erwartet Sie eine 2-Zimmer-Wohnung, die mit ihrem großzügigen Mittelpunkt und einer klaren Raumaufteilung ein angenehmes, urbanes Zuhause schafft.

Die beeindruckende Wohnküche mit 24,94 m² ist weit mehr als ein funktionaler Aufenthaltsraum: Sie ist der Ort für gemeinsames Kochen, lange Gespräche, entspanntes Ankommen und die schönen Momente des Alltags. Dank der offenen Gestaltung bietet sie viel Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Der direkte Zugang auf den 6,57 m² großen Balkon erweitert diesen Wohnraum ins Freie und schafft einen herrlichen Platz für den ersten Kaffee, eine kleine Pause zwischendurch oder den Ausklang eines gelungenen Tages.

Das separate Zimmer mit 11,69 m² bildet einen angenehmen privaten Rückzugsbereich und lässt sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Ein großzügiges Bad/WC mit 7,67 m² unterstreicht den hohen Wohnkomfort; der Vorraum mit 3,39 m² sorgt für einen klaren und praktischen Empfangsbereich.

Diese Wohnung ist ideal für Singles und Paare, die Wert auf helle Räume, eine überzeugende Wohnküche und einen privaten Platz im Freien legen – ebenso wie für alle, die eine zukunftssichere Stadtwohnung mit hoher Lebensqualität suchen.

TOP 16 verbindet ein luftiges Wohngefühl mit einem sehr effizienten Grundriss – ein stilvoller Rückzugsort über den Dächern Floridsdorfs.

Wohnen mit Mehrwert – heute und morgen

TOP 16 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 16
Lage	2. Obergeschoss, Bahnsteggasse 15, 1210 Wien
Zimmer	2
Wohnfläche	47,69 m ²
Wohnküche	24,94 m ²
Zimmer	11,69 m ²
Bad/WC	7,67 m ²

Balkon 6,57 m²

Freifläche gesamt 6,57 m²

Donauperle TOP 16 – ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Licht, Freiraum und Qualität 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