

**Donauperle – Ihr Ort zum Wohlfühlen an der Donau //**  
**Exklusives Neubauprojekt – Hochwertig, Effizient,**  
**Nachhaltig Wohnen!**



**Objektnummer: 8037**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,44 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,75                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 312.630,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Grabner

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

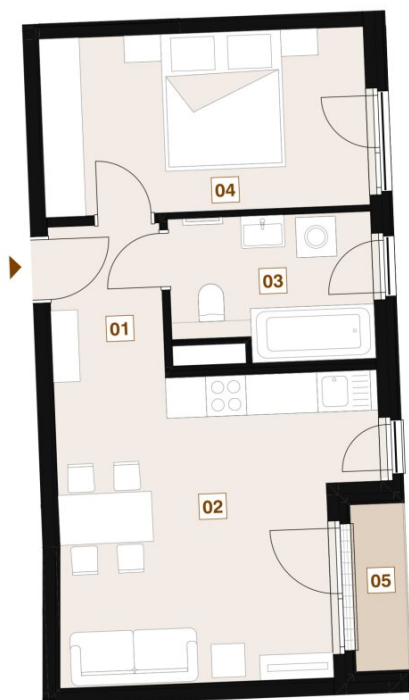
T +43 664 113 20 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

## Bahnsteggasse 15 1210 Wien

1. Obergeschoss  
Top 08

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b> | <b>43,24 m<sup>2</sup></b> |
| 1 Vorraum         | 3,89 m <sup>2</sup>        |
| 2 Wohnküche       | 20,21 m <sup>2</sup>       |
| 3 Bad/WC          | 6,03 m <sup>2</sup>        |
| 4 Zimmer          | 13,11                      |
| <b>Freiräume</b>  | <b>2,20 m<sup>2</sup></b>  |
| 5 Loggia          | 2,20 m <sup>2</sup>        |



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 Gesamtfäche sind möglich.

JASCHA + Projekt Eins (I) GmbH  
Schillingstr.14/2 1220 WIEN

# Objektbeschreibung

## Donauperle – Exklusives Wohnen am Wasser im Herzen Floridsdorfs

### Das Projekt – Die Donauperle: Wohnen und Arbeiten vereint

Willkommen in der **\*\*Donauperle\*\*** – einem erstklassigen Neubauprojekt in Wien, das moderne Wohn- und Arbeitsräume für höchste Ansprüche bietet. An der **\*\*Bahnsteggasse 15\*\*** im 21. Bezirk entfaltet sich dieses innovative Projekt mit **\*\*34 hochwertigen Wohnungen und einer Büroeinheit\*\*** und setzt neue Maßstäbe für urbanes Wohnen und Arbeiten.

Die Donauperle kombiniert zeitlose Eleganz mit einer durchdachten Raumaufteilung, die Familien, Paare und Berufstätigen optimale Bedingungen bietet. Mit einem ansprechenden, modernen Design fügt sich das Gebäude harmonisch in die umgebende Natur und das lebhafte Stadtbild von Floridsdorf ein.

### Highlights der Donauperle

- *Vielseitige Wohnmöglichkeiten:* Die 34 Wohneinheiten und 1 Büro bieten Raum für individuelle Bedürfnisse.
- *Variable Wohnungsgrößen:* Mit Wohnflächen zwischen **\*\*30,45 m<sup>2</sup>** und **\*\*110,28 m<sup>2</sup>\*\*** finden Sie die ideale Raumgröße für jeden Lebensstil.
- *Freiräume zum Wohlfühlen:* Jede Wohnung verfügt über Balkone oder Terrassen, die Ihnen private Außenbereiche mit Panoramablick auf die Stadt oder das umliegende Grün bieten.
- *Moderne Ausstattung:* Hochwertige Materialien, energieeffiziente Systeme wie eine Photovoltaikanlage und Erdwärme mit Tiefenbohrungen und eine durchdachte Architektur sorgen für Komfort und Nachhaltigkeit.
- *Nachhaltige Lösungen:* Es sind zwei Tiefgaragenebenen verfügbar, die über E-Ladestationen für Ihr Elektrofahrzeug verfügen
- *Optimale Infrastruktur:* Von der Donauperle aus erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegende Natur und Erholungsgebiete schnell und unkompliziert.

- *Nachhaltiges Baukonzept*: Das Projekt setzt auf umweltfreundliche Materialien und nachhaltige Bauweise, um den ökologischen Fußabdruck gering zu halten.
- *Sicherheitskonzept*: Ein umfassendes Sicherheitskonzept garantiert den Bewohnern ein geschütztes und sicheres Zuhause.

### **Wohnkomfort auf höchstem Niveau – Ausstattung und Design**

Die Donauperle überzeugt durch eine hochwertige Innenausstattung, die moderne Wohnbedürfnisse erfüllt. Hochwertige Böden, stilvolle Bäder und energieeffiziente Fenster schaffen ein luxuriöses Ambiente, das keine Wünsche offenlässt. Dank der großflächigen Fensterfronten und den Balkonen genießen Sie eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eine unvergleichliche Aussicht auf die Skyline und historische Architektur Wiens

### **Ein Zuhause, das Lebensqualität steigert**

Die Donauperle bietet mehr als nur Wohnraum – hier wird Wohlfühlen großgeschrieben. Genießen Sie die unmittelbare Nähe zur Donau, die Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bietet, von Wassersport bis hin zu Spaziergängen entlang der Uferpromenade. Erleben Sie die belebte Nachbarschaft mit ihren kulturellen Highlights und den kulinarischen Angeboten, die Floridsdorf so lebenswert machen.

### **Kontakt und Besichtigungstermin**

Besuchen Sie unsere Projekthomepage um weitere Infos zu der Liegenschaft zu erhalten: **[www.donau-perle.at](http://www.donau-perle.at)**

Interessiert? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Donauperle überzeugen! Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Projekt und Ihre neue Traumwohnung im 21. Bezirk vorstellen zu dürfen.

Gerne stehen wir Ihnen telefonisch und per E-Mail zur Verfügung, natürlich auch abends und am Wochenende!

Herzliche Grüße,

*Philipp Grabner*

+43 664 11 32 004

office@grabner-immobilien.at

## **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