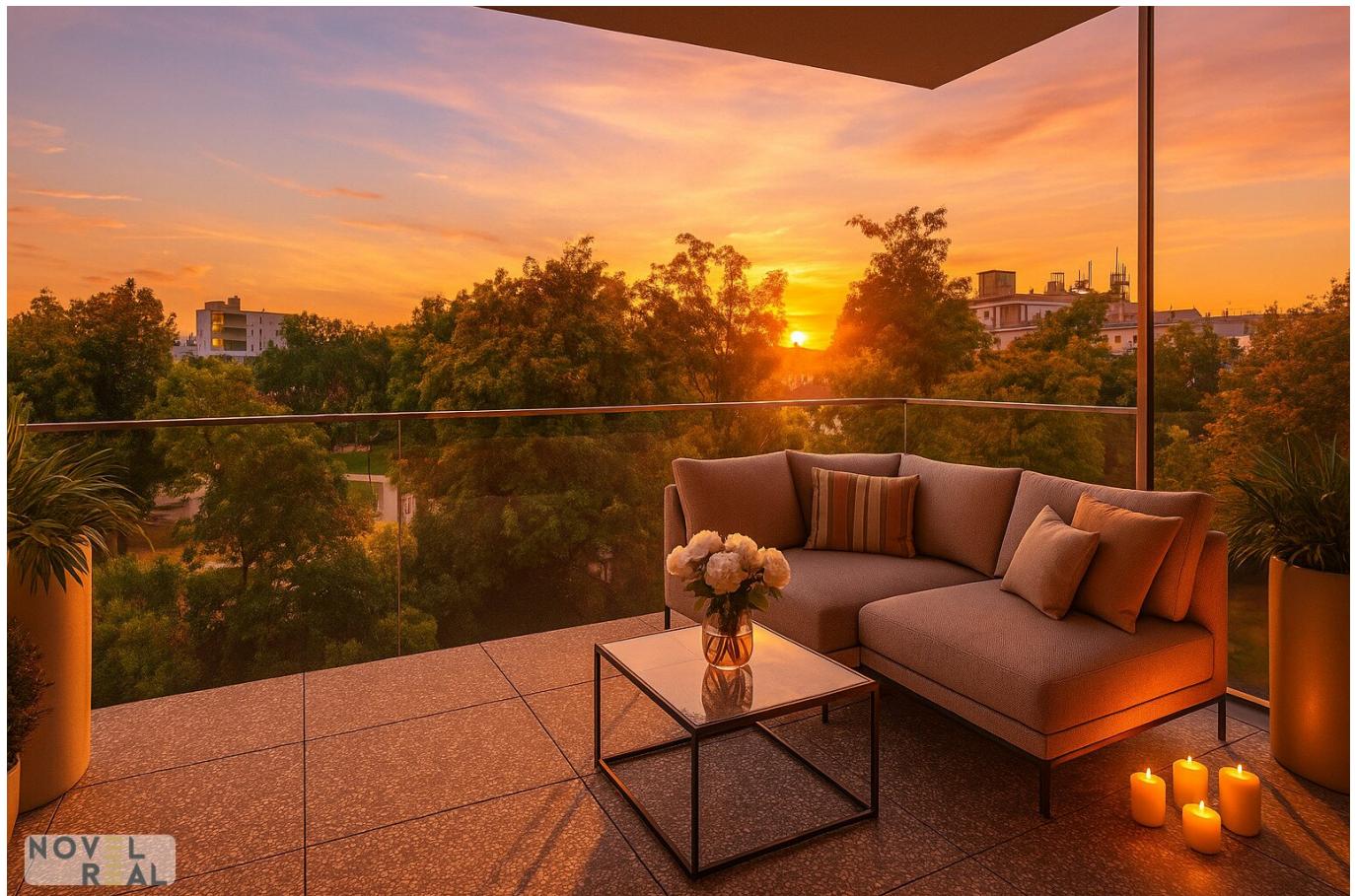


**"DONAU PERLE" Erstbezug mit allen Extras: Moderne  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage in  
U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 5683**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

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

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633



NOVEL  
REAL

@4IS Projekt



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

2. Obergeschoss  
**Top 12**

**Wohnfläche** 91,32 m<sup>2</sup>

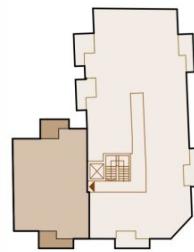
1 Vorraum	6,23 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	29,72 m <sup>2</sup>
3 Vorraum	2,60 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	10,27 m <sup>2</sup>
5 Bad/WC	6,44 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	13,14 m <sup>2</sup>
7 Zimmer	15,06 m <sup>2</sup>
8 Bad/WC	6,41 m <sup>2</sup>
9 WC	1,45 m <sup>2</sup>

**Freiräume** 13,26 m<sup>2</sup>

10 Balkon	6,77 m <sup>2</sup>
11 Balkon	6,49 m <sup>2</sup>



  
**Donauperle**  
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Waschbecken, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. dieser Altbau. Abweichungen 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

**Top 12 ist eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoß mit einer Gesamtwohnfläche von 91,16 m<sup>2</sup>.** Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei Badezimmer, drei Schlafzimmer und eine große Wohnküche. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Der erste Vorraum bildet den Eingangsbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen in einem offenen Konzept. Sie eignet sich ideal für Familien oder gemeinschaftliches Wohnen.

Der zweite Vorraum verbindet die privaten Räume und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Zimmer 1 eignet sich gut als Kinderzimmer oder Büro. Das erste Bad/WC ist funktional und gut erreichbar.

Ein kleiner Abstellraum bietet praktischen Stauraum. Der dritte Vorraum führt zu Zimmer 2 und Zimmer 3, beide gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Das zweite Bad/WC bietet zusätzlichen Komfort, ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

**Die beiden Balkone bieten Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen oder einen kleinen Essbereich im Freien.** Sie sind von verschiedenen Räumen aus zugänglich und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als großzügige Stadtwohnung mit viel Raum und Komfort.

## Raumbeschreibung – Top 12

Wohnfläche: 91,16 m<sup>2</sup>

- Vorraum 1: 3,41 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse: 32,28 m<sup>2</sup>
- Vorraum 2: 6,35 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1 mit En-Suite-Bad: 10,08 m<sup>2</sup>
- Bad/WC 1: 4,82 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,55 m<sup>2</sup>
- Vorraum 3: 3,96 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit En-Suite-Bad: 10,20 m<sup>2</sup>
- Bad/WC 2: 6,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 Masterbedroom mit En-Suite-Bad und Umkleideraum oder Vorraum: 11,87 m<sup>2</sup>

### **Freiflächen: 13,26 m<sup>2</sup>**

- Balkon 1: 6,77 m<sup>2</sup>
- Balkon 2: 6,49 m<sup>2</sup>

### **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