

**NEU | Exklusive Aktion – Küche inklusive | Jetzt sichern!
"DONAU PERLE" DACHTERRASSENWOHNUNG MIT
PARKBLICK!**



Objektnummer: 6053

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,04 m ²
Nutzfläche:	77,04 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

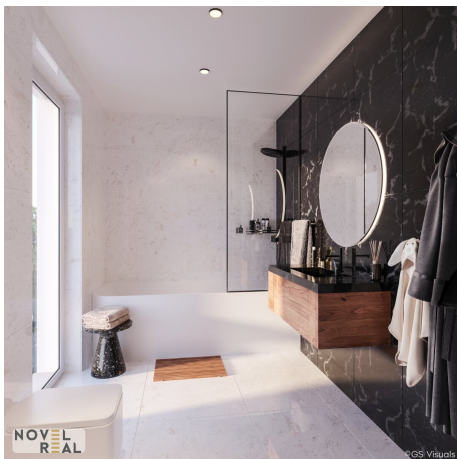
Ulrike Krempf

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

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

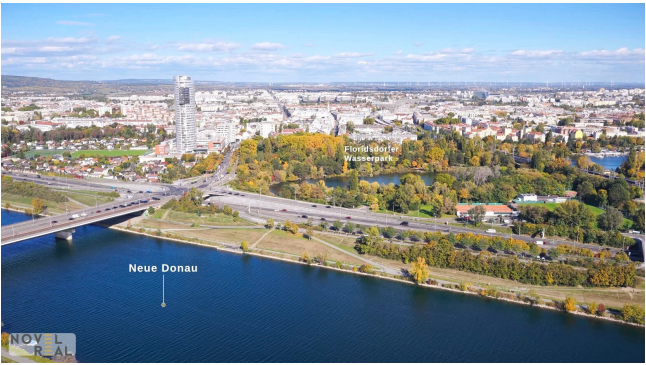
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













NOVEL
REAL

©GS Visuals

Bahnsteggasse 15 1210 Wien

1. Dachgeschoss Top 31

Wohnfläche	73,68 m²
1 Vorraum	6,45 m ²
2 Küche	19,51 m ²
3 Bad/WC	5,68 m ²
4 Wohnzimmer	19,42 m ²
5 Zimmer	22,62 m ²
Freiräume	5,13 m²
6 Terrasse	5,13 m ²

 abgehängte Decke




Donauperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



NOVEL REAL
Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Türen, Fenster, etc. Toleranzen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

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

Objektbeschreibung

EIN AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNPROJEKT VERDIEN T EIN AUSSERGEWÖHNLICHES ANGEBOT

Mit der bevorstehenden Fertigstellung dieses besonderen Bauvorhabens öffnet sich für Käufer ein Zeitfenster, das echten Mehrwert schafft.

Wer bis zum 30.06.2026 ein Kaufanbot stellt, erhält ein exklusives Vorteilspaket, das den Einzug nicht nur erleichtert, sondern finanziell wie emotional aufwertet.

Ihre exklusiven Vorteile während der Aktionszeit

- **Einbauküche bereits inkludiert - (Nicht gültig bei Wohnungen mit Aktions-Kaufpreis)**

Stilvoll geplant, perfekt integriert – ein sofortiger Qualitätsgewinn ohne Zusatzkosten.

- **Betriebskosten für die ersten 3 Monate übernimmt der Bauträger**

Ein finanzieller Startvorteil, der den Einzug spürbar erleichtert.

- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr entfällt bei Kaufvertragsunterzeichnung bis 30.06.2026**

Ein gesetzlich befristeter Bonus, wenn Sie danach einen Hauptwohnsitz anmelden

Ein Angebot, das nur jene erhalten, die rechtzeitig handeln.

Solche Vorteile sind selten. Solche Immobilien noch seltener. Wer jetzt entscheidet, sichert sich nicht nur ein neues Zuhause – sondern ein Privileg, das es so kein zweites Mal geben wird.

Weitere exklusive Einblicke in das Projekt erhalten Sie über den folgenden Link: <https://donau-perle.at>

"DONAU PERLE" - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

EINZIGARTIGE 2 ZIMMER MIT TERRASSE UND BLICK IN DEN PARK

- Wohnräume: 74,34 m²
- Balkon/Terrasse: 5,13 m²
- Gew. WNFL: 77,04 m²

Diese außergewöhnliche Wohnung im **1. Dachgeschoss (5. Etage)** beeindruckt mit einem **großzügigen Grundriss** und einem **atemberaubenden Eckzimmer** mit pyramidenartiger Fensterfront.

- 2 große, lichtdurchflutete Zimmer mit bodentiefen Fensterfronten und Terrassenzugang
- geräumige Küche mit Fenster und direktem Ausgang auf die Terrasse
- helles Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Toilette und Fenster
- zentraler Vorraum
- südostseitige und windgeschützte Terrasse

AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

- Fußbodenheizung und Deckenkühlung für ein perfektes Raumklima
- außenliegenden, elektrischen Raffstores zur Beschattung & Verdunkelung
- 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster mit Aludeckschale
- Loggia mit Glasgeländer und Edelstahlprofilen

- exklusive Innentüren (flächenbündig mit Holzzarge)
- Mehrschicht-Parkettböden - Eichen Landhausdielen
- hochwertige Sanitärausstattung (u.a. Laufen Kartell, Laufen Lua)
- Regendusche
- exklusiver Handtuchheizkörper
- bodenebene Walk-in-Dusche mit Echtglas-Trennwand
- hochqualitative, italienische, großflächige Fliesen (60x60 cm) aus Feinsteinzeug
- einbruchshemmende Sicherheitstüre (WK III)
- Video-Gegensprechanlage

URBANE WOHNOASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTUKTUR

Das Wohnprojekt befindet sich in einer Toplage im zentralen Herzen von Floridsdorf. Dieser Bezirk ist bekannt für seine angenehme Mischung aus urbanem Flair und grünen Rückzugsorten, was ihn zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien macht.

Hier wohnen Sie **zentral und dennoch dem Grünen so nah. Alles, was Sie brauchen, liegt in fußläufiger Entfernung: öffentliche Verkehrsmittel, Markt, Einkaufszentrum, Möbelhäuser, Baumarkt, Restaurants, Schulen, Ärzte und Parks.**

Die **Straßenbahnen 25, 26, 30, 31, 33 und der Bus 36a** befinden sich fast vor der Haustüre.

So erreichen Sie in wenigen Minuten den **Bahnhof Floridsdorf (U-Bahnlinie U6, div. S-Bahn, Regionalzüge)** sowie die **Alte und Neue Donau** und gelangen mit der Straßenbahn 31 **rasch und ohne Umsteigen direkt in die Wiener Innenstadt** oder ins Weinbaugebiet Stammersdorf. Die Straßenbahnlinie 26 ist die perfekte Verbindung zwischen dem 21. und 22. Bezirk und bietet somit eine **direkte Anbindung an die Vienna International School, die Japanische Internationale Schule, die veterinärmedizinische Universität** und den Campus Donauefeld. Mit der Schnellbahn vom Bahnhof Floridsdorf erreichen sie auch ohne Umsteigen den **Flughafen Wien. Es gibt wahrscheinlich keinen Standort der eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung in und rund um Wien anbietet.**

Die **Nähe zu A22, B3 und B7** sorgt für optimale Anbindung in alle Richtungen.

Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Spielplätze bieten Familien hervorragende Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet **ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, Familien, Hundebesitzer und sportlich Aktive.** Neben zahlreichen Parks, Sportvereinen und Fitnessstudios überzeugt insbesondere die Nähe zur Alten und Neuen Donau: Hier erwarten Sie der Floridsdorfer Wasserpark, das Angelbad sowie die weitläufige Erholungslandschaft der Donauinsel. Auch der Marco Polo Golfplatz und moderne Padelplätze sind mit dem Bus in rund 20 Minuten bequem erreichbar. Darüber hinaus befindet sich das Floridsdorfer Hallenbad mit angeschlossener Sauna in fußläufiger Entfernung.

FINANZIERUNGSSERVICE - IHRE WUNSCHIMMOBILIE OPTIMAL FINANZIERT

Unsere Finanzierungsexperten vergleichen **unabhängig & unverbindlich** die besten Kreditangebote für Sie – und helfen Ihnen, Zeit und Geld zu sparen.

Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.

Senden Sie uns Ihre Anfrage per Mail und Sie erhalten umgehend alle detaillierten Informationen samt Plänen zu diesem Projekt.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit auch gerne telefonisch zur Verfügung.

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH!

?? ??????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ??????????!

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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