

## Donau Perle – Wohnen am Park



Objektnummer: 6610

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529





IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**  
© GS Visuals



fermoso

**Bahnsteggasse 15  
1210 Wien**

**Erdgeschoss  
Top 03**

**Wohnfläche 43,52 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum	7,32 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	17,59 m <sup>2</sup>
3 Bad/WC	6,35 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	12,26 m <sup>2</sup>

**Freiräume 15,39 m<sup>2</sup>**

5 Loggia	4,86 m <sup>2</sup>
6 Loggia	4,09 m <sup>2</sup>
7 Gartenterrasse	1,78 m <sup>2</sup>
8 Garten	4,66 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 meter

  
**Donauperle**  
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



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  
Schillings IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Willkommen in der **Donauperle** – einem hochwertigen Neubauprojekt in der Bahnsteggasse 15, 1210 Wien. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. **43,52 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** und großzügigen **Außenflächen von insgesamt rund 27,6 m<sup>2</sup>** – bestehend aus Loggia, Gartenterrasse und Garten.

## Raumaufteilung (Top 03):

- Vorraum: ca. 7,32 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 17,59 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 11,92 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 6,05 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 4,09 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse: ca. 1,78 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 10,85 m<sup>2</sup>

## Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** – für ganzjährig angenehmes Raumklima
- **Böden:** Parkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und WC
- **Sanitärausstattung:** Markenprodukte (z. B. Kaldewei, Laufen, Hansgrohe), bodengleiche Dusche mit Echtglas-Trennwand, Handtuchheizkörper
- **Fenster:** 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem, elektrischem Raffstore
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Sicherheitstüren WK III, Video-Gegensprechanlage
- **Außenflächen:** Feinsteinzeugbelag (60x60 cm) auf Stelzlagern
- **Internet & TV:** Glasfaseranschluss, Multimediadosen in allen Wohnräumen

- **Haus & Anlage:** Photovoltaikanlage am Dach, Lift, Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kleinkinderspielplatz

### **Lage – Floridsdorf / Nähe Donauinsel:**

Die Donauperle liegt in attraktiver Wohnlage, nur wenige Minuten von der Alten Donau und der Donauinsel entfernt – Wiens beliebtestem Freizeit- und Erholungsgebiet. Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch Bus, Straßenbahn und die nahegelegene U6-Station Floridsdorf sind Sie bestens an das Stadtzentrum angebunden, die A22 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Gartenterrasse und Garten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal geeignet ist. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer echten Wohnperle.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 1529

**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