

Inserat ID: 176104

erstellt am : 01.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 41.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 41.76m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

## &quot;DONAU PERLE&quot;! ERSTBEZUG! MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND TRAUMHAFTEM PARKBLICK!



## &quot;DONAU PERLE&quot; - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

Willkommen in &quot;Donau Perle&quot;? hier entsteht ein Zuhause, das weit mehr ist als nur vier Wände. Ein Ort zum Wohlfühlen, Durchatmen und Ankommen. Dieses innovative Neubauprojekt vereint modernen urbanen Lifestyle mit der Ruhe und Schönheit der Natur ? eine außergewöhnliche Kombination, die Wohnqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Ob beim Einkaufsbummel am traditionsreichen Floridsdorfer Markt oder im Einkaufszentrum SCN, bei erholsamen Stunden an der Alten oder Neuen Donau, sportlichen Aktivitäten am Golfplatz, auf den Padelplätzen oder im Schwimmbad, oder bei einem Glas Wein in den idyllischen Kellergassen von Stammersdorf ? all dies befindet sich in unmittelbarer Nähe. Eine hervorragende Infrastruktur, die exzellente Verkehrsanbindung inner- und außerhalb Wiens sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Standort besonders attraktiv.

Die 34 Eigentumswohnungen sind individuell durchdacht und bieten Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen. Mit Größen zwischen 42 und 105 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer) verbinden sie zeitgemäßen Wohnkomfort mit höchsten Ansprüchen.

## BESONDERHEITEN, DIE BEGEISTERN

Nachhaltig leben:

Energieeffiziente Heizung und Warmwasseraufbereitung über Sole-Wasser-Wärmepumpen aus Erdwärme

Photovoltaikanlage, die einen erheblichen Teil des allgemeinen Stromverbrauchs abdeckt  
Vollwärmeschutz und innovative Technik, wie Betonkernaktivierung

Komfort genießen:

Geräuschlose Deckenkühlung und Vorbereitung für zusätzliche Klimatisierung in den Dachgeschoßen

Große, bodentiefe Fensterfronten und lichtdurchflutete Räume

Hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung, zeitloses Design

Sicherheit & Individualität:

Planen und bauen ? alles aus einer Hand. Und das auf höchstem Niveau

Sie profitieren von maximaler Transparenz, Sicherheit und Qualität

Sonderwünsche bei Ausstattung und Grundriss können, soweit technisch möglich, berücksichtigt werden - ein weiterer Vorteil für Schnellentschlossene!

## TIEFGARAGE MIT 14 STELLPLÄTZEN SAMT E-LADESTATIONEN

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

## 2-ZIMMER MIT BALKON! HERRLICHER BLICK IN DEN PARK!

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und dem Balkon. Die beiden lichtdurchfluteten Räume mit bodentiefen, hellen Fensterfronten schaffen ein Ambiente voller Komfort und bieten ein bemerkenswertes Maß an Lebensqualität.

geräumige Wohn- Küche mit Fenster und direktem Ausgang zum herrlichen Balkon  
elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Toilette und Fenster  
Gäste-WC  
zentraler Vorraum  
ruhiges Masterbedroom mit En-Suite-Bad

## 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 WOHOASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

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 Donaufeld. 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 Angelibad 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.

Als Ihr Partner für Immobilien, bieten wir Ihnen ein einzigartiges Gesamtpaket, das den komplexen Kaufprozess für Sie vereinfacht und optimiert.

Profitieren Sie von unserer optimal abgestimmten Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungspartnern Hruza & Partner GmbH - INFINA und sichern Sie sich damit Best-Konditionen bei den Banken.

Von der ersten Besichtigung über die individuelle Finanzierungsplanung bis hin zum Kauf ? wir stimmen alles für Sie ab. Gemeinsam bieten wir unseren Kunden ein Premium Service, welches auch außerhalb der normalen Öffnungszeiten für Sie zur Verfügung steht.

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 und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 &lt; 500m  
Apotheke &amp;lt; 500m  
Klinik &amp;lt; 1.000m  
Krankenhaus &amp;lt; 1.000m  
Kinder &amp; Schulen  
Schule  
&lt; 500m  
Kindergarten &amp;lt; 500m  
Universität &amp;lt; 1.500m  
Höhere Schule  
&lt; 1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &amp;lt; 500m  
Bäckerei &amp;lt; 500m  
Einkaufszentrum  
&lt; 500m  
Sonstige  
Geldautomat &amp;lt; 500m  
Bank &amp;lt; 500m  
Post &amp;lt; 500m  
Polizei  
&lt; 1.000m  
Verkehr  
Bus &amp;lt; 500m  
U-Bahn &amp;lt; 1.000m  
Straßenbahn  
&lt; 500m  
Bahnhof &amp;lt; 500m  
Autobahnanschluss &amp;lt; 500m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 41.76m <sup>2</sup>	
Nutzfläche: 41.76m <sup>2</sup>	
Zimmer: 2	hwbwert: 27.8m <sup>2</sup>
Bäder: 1	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.68m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel:: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at