

Inserat ID: 169017

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 51.84m²

Nutzfläche: 51.84m²

NEU | Exklusive Aktion ? Küche inklusive | Jetzt sichern! "DONAU PERLE"- AUSSERGEWÖHNLICHE GARTENWOHNUNG - AUCH FÜR BÜRO ODER PRAXIS GEEIGNET!



**Bahnsteggasse 15
1210 Wien**

Erdgeschoss
Top 03

Wohnfläche	43,04 m²
1. Vorraum	2,50 m ²
2. Wohnküche	17,38 m ²
3. Bad/WC	6,53 m ²
4. Zimmer	15,04 m ²
Freizeite	14,88 m²
5. Loggia	3,81 m ²
6. Loggia	4,01 m ²
7. Gartenterrasse	1,74 m ²
8. Garten	4,99 m ²
9. Lagerraum	0,97 m ²

NOVEL REAL

Donau Perle
EIN ORT ZUM WOHNFREUDEN



EIN AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNPROJEKT VERDIENT 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

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."DONAU PERLE" - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

Willkommen in Floridsdorf ? 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 m² (2 bis 4 Zimmer) verbinden sie zeitgemäßen Wohnkomfort mit höchsten Ansprüchen.

ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTENBEREICH - AUCH IDEAL FÜR BÜRO ODER PRAXIS

Diese vielseitig nutzbare Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Außenflächen und einen direkten straßenseitigen Zugang, wodurch sie sich nicht nur als Wohnraum, sondern auch hervorragend als Büro oder Praxis eignet. Loggia, Garten und Terrasse bieten zusätzlichen Freiraum, während großflächige Fensterfronten für eine ausgezeichnete Belichtung sorgen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der gartenseitigen Freifläche im Zuge einer Umgestaltung vorgesehen.

Raumaufteilung & Highlights:

Lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten

Schlafzimmer mit Ausgang auf die südostseitige Loggia

Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Praktischer Vorraum mit zusätzlichem Abstellraum - oder bei gewerblicher Nutzung Platz für einen Wartebereich

Südostseitige Loggia und nordwestlich ausgerichteter Gartenbereich, teilweise überdacht

Die Wohnung verbindet ein modernes Wohnkonzept mit Gartenflair und bietet dank der durchdachten Stauraumlösungen ideale Bedingungen für Paare. Ebenso eignet sie sich perfekt als Büro oder Praxis. Auf Wunsch besteht zudem die Möglichkeit, angrenzende Wohnungen zusammenzulegen, um zusätzlichen Raum zu gewinnen. Diese vielfältige Nutzung macht diese Wohnung auch besonders attraktiv für Investoren!

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

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.

URBANE WOHNOASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSSANBINDUNG 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 allein 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 <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum

<500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei
<1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <1.000mStraßenbahn
<500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <500mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 51.84m²

Nutzfläche: 51.84m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 31.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.67m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 329000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempf

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at