



DER GOLDENE TUKAN

NAHE DER ALTEN DONAU: WO DESIGN & NATUR INEINANDERFLIESSEN



1210 Wien | Schwaigergasse 28



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

www.steiner-immobilien.at



1

MODERNES WOHNGEFÜHL IM HERZEN VON FLORIDSDORF

Durchdachte Architektur trifft
auf erstklassige Lebensqualität in
urbaner Grünlage

In der Schwaigergasse 28 entstehen exklusive Eigentumswohnungen, moderne Dachgeschosswohnungen und gewerbliche Apartments, die durch ein stilvolles Design und höchste Funktionalität überzeugen. Der Neubau fügt sich harmonisch in das Stadtbild von Floridsdorf ein und bietet für jeden Lebensabschnitt den passenden Rückzugsort. Durchdachte Grundrisse und großzügige Glasflächen schaffen lichtdurchflutete Räume voller Offenheit und ein besonderes Wohngefühl.

Jede Einheit im Goldenen Tucan verfügt über einen eigenen Freibereich – ob Balkon, Loggia oder Terrasse – der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Hochwertige Materialien verleihen jedem Detail eine exklusive Note und machen Ihr neues Zuhause zu einem Ort des Wohlbefindens. Hier verschmelzen moderner Komfort und ein urbaner Lebensstil zu einem stimmigen Ganzen.



2

Eckdaten

- 23 exklusive Eigentumswohnungen
- 3 moderne Dachgeschoßwohnungen
- 25 gewerbliche Apartments
- Größen von ca. 42–119 m²
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB: 31,0 kWh/m²a

Highlights

- Nahe der Alten Donau & Donauinsel
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Glasflächen
- Hochwertige Ausstattung & stilvolles Design
- Urbanes Wohnen in erholsamer Natur
- Top-Infrastruktur am Floridsdorfer Spitz
- Perfekte Anbindung (U6, S-Bahn, Straßenbahn)

Verkauf durch:

Tom Krauss
Immobilien

Tom Krauss Immobilien

Valentina Krauss

Tel.: +43 1 890 59 20

Mobil: +43 664 865 43 66

E-Mail: valentina.krauss@tomkrauss.at

HWB: 31,0 kWh/m²a

1. DACHTERRASSE TOP 38

2. DACHGESCHOSS TOP 37



1



2



3



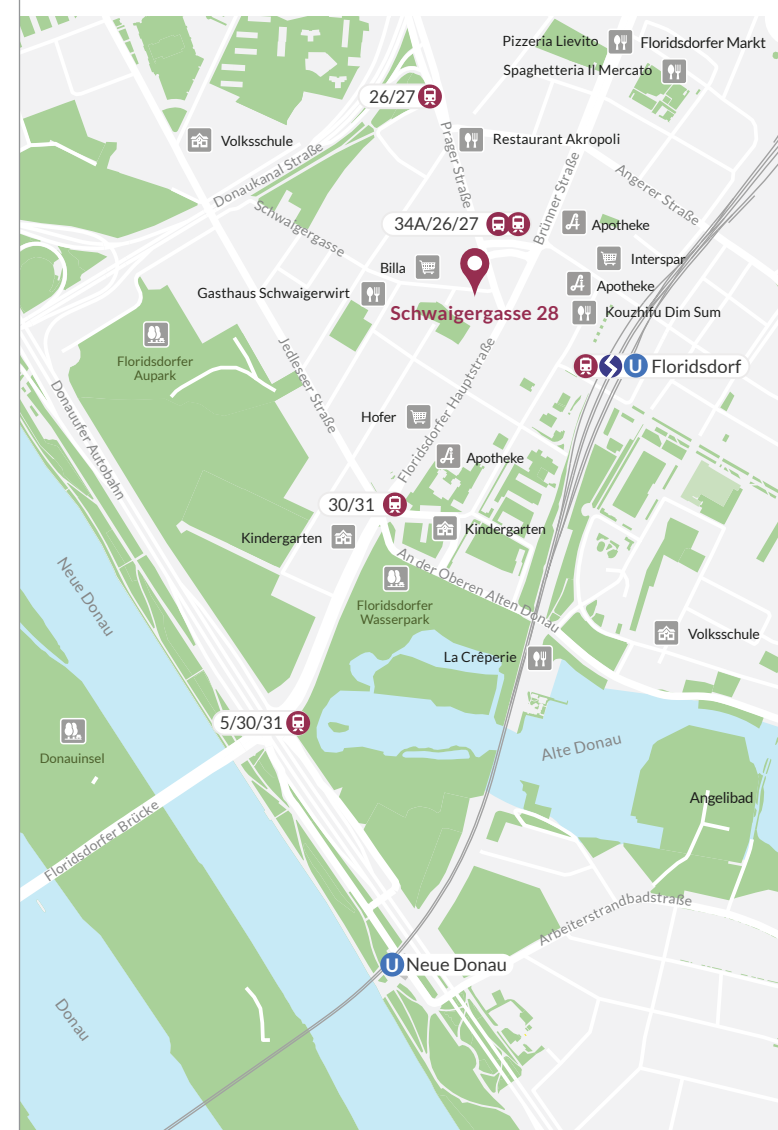
4

ZWISCHEN PULSIERENDEM LEBEN UND IDYLLISCHER NATUR

Wo Freizeitparadiese direkt vor der Haustüre liegen

Nur wenige Minuten entfernt liegen zwei der schönsten Naherholungsgebiete Wiens: die Alte Donau und die Donauinsel. Ob Schwimmen, Paddeln, Radfahren oder entspannte Spaziergänge am Wasser – die Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Wohnen und erholsamer Natur. Die weitläufigen Grünflächen laden zu sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen im Freien ein

und garantieren eine Lebensqualität auf höchstem Niveau. Rund um den Floridsdorfer Spitz erwartet Sie eine erstklassige Infrastruktur: Zahlreiche Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein breites Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten maximalen Komfort im Alltag.



5

Dank der Nähe zum Bahnhof Floridsdorf genießen Sie eine exzellente Verkehrsanbindung. Mit der U-Bahnlinie U6, verschiedenen S-Bahnen und Straßenbahnlinien erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum sowie weitere zentrale Stadtgebiete in kürzester Zeit.

Optimal angebunden

- Nächster Bahnhof: Floridsdorf (U6, S-Bahn, Tram)
- Freizeit: Alte Donau & Donauinsel fußläufig erreichbar
- Shopping: Nahversorgung rund um den Floridsdorfer Spitz
- Natur: Ausgedehnte Rad- und Wanderwege am Wasser
- Bildung: Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung

1. ALTE DONAU
2. FLORIDSFORFER MARKT
3. NEUE DONAU
4. DONAUINSEL
5. LAGEPLAN

EXKLUSIVE MATERIALIEN FÜR IHR WOHLBEFINDEN



1

2



3



Hochwertiges Design trifft auf modernste Technologie

Wohnkomfort drückt sich beim Goldenen Tucan durch ästhetische Architektur und die Verwendung ausgesuchter Materialien aus. Mit erstklassigem Eichenparkett und einer energieeffizienten Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Wärmepumpe, erleben Sie ein besonders behagliches Wohnklima. Dank innovativer Bauteilaktivierung genießen Sie das ganze Jahr über optimale Temperaturen – mit der Möglichkeit zum Heizen im Winter und Kühlen im Sommer.

Großzügige Glasflächen sind Ihre stetige Verbindung zur Außenwelt und garantieren lichtdurchflutete Räume sowie einen herrlichen Ausblick. In Kombination mit elektrischem Sonnenschutz schaffen die Fenster ideale Voraussetzungen für höchsten Wohnkomfort.

Der Wohlfühlfaktor wird auch in den Badezimmern großgeschrieben: Das raffinierte Zusammenspiel von ansprechendem Design und hochwertigen Marken-Armaturen sorgt für eine stilvolle Optik und

komfortable Handhabung. Für Ihre Sicherheit ist das Projekt „State of the Art“ ausgestattet – hochwertige Sicherheitstüren und eine Gegensprechanlage mit Video-Option gehören zum Standard.

Facts

- Durchdachte & offene Grundrisse
- Erstklassige Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung & Kühlung (Wärmepumpe/ Bauteilaktivierung)
- Hochwertige Marken-Sanitäreinrichtung
- Elektrischer Sonnenschutz an allen Glasflächen
- Gegensprechanlage mit Video-Option
- Sicherheitstüren der Widerstandsklasse 3

1. WOHNKÜCHE 2. DACHGESCHOSS - TOP 38
2. WOHNKÜCHE 3. OBERGESCHOSS - TOP 28
3. AUSSENHOF DACHGESCHOSS



„Bei uns stehen Sie und Ihre Wünsche im Mittelpunkt.“

Geschäftsführer Mag. Alexander Steiner

Mit Leidenschaft mehr als 50 Projekte realisiert

„Getreu unserem Credo ‚Der Kunde steht im Mittelpunkt‘ bauen wir für andere, als würden wir für uns selbst bauen“, erklärt Mag. Alexander Steiner, Geschäftsführer der Steiner Immobilien Gruppe. „Wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen. Jede Wohnlösung wird genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten, sofern der Projektstand und die technischen Möglichkeiten dies zulassen.“

Professionell und zuverlässig

Mit Liebe zum Detail kombinieren die Steiner Immobilienprofis dabei langjährige Erfahrung und traditionelle Werte mit innovativen Ideen und modernen, zukunftsweisenden Technologien. Anspruchsvoll und hochwertig, koordiniert und effizient, zielfokussiert und kompetent, lösungsorientiert und flexibel – und dabei stets den Gesamtzusammenhang im Blick.



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

Bauernmarkt 19/13
1010 Wien

VERKAUF DURCH

Tom Krauss Immobilien
Valentina Krauss

Tel.: +43 1 890 59 20

Mobil: +43 664 865 43 66

E-Mail: valentina.krauss@tomkrauss.at



www.goldener-tukan.at

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 4: Markt, Spitz-Foto/iStock; Wasser, Goami/iStock; Radfahrer, amrphoto/iStock; Lageplan: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: Mai 2026 | Design & Visualisierungen: JAMJAM