# Willkommen im exklusiven Vorsorgeprojekt "Josephine": Luxuriöses Wohnen mit Blick zum Prater

**Objektnummer: 74271**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Stoffellagasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,99 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 420.900,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +431
H +436

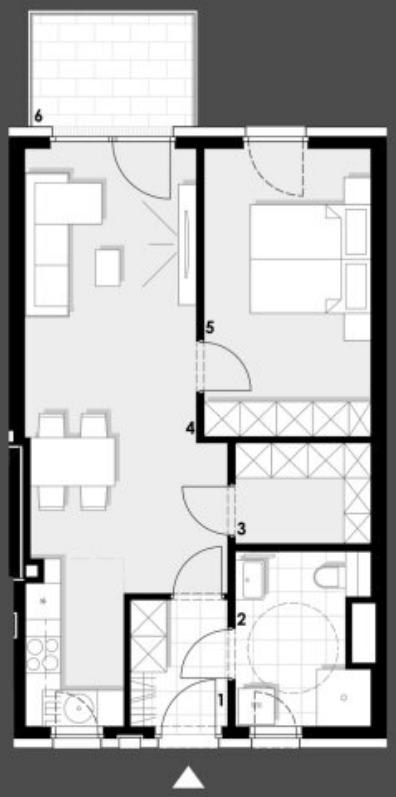
Gerne
Verfüg

MAKING IT
EHL

EHL

EHL

JOSEPHINE




**TOP 20 / 2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 51,99 m²
Balkonfläche: ca. 5,25 m²

**Legende: 1.** Garderobe 3,39m², **2.** Bad 5,71m², **3.** Abstellraum 3,76m², **4.** Wohnküche 25,80m²
**5.** Zimmer 13,33m², **6.** Balkon 5,25m²

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf Ro
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A – 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.

# Objektbeschreibung

Besuchen Sie uns am "Welcome Event" auf dem Bauplatz! Am 16.05.2024 von 16:00 - 19:30 Uhr in der Stoffellagasse 7, 1020 Wien!

**Willkommen zum exklusiven Kapitalanlageprojekt "Josephine" – Ihr Vorsorgemodell mit internationalem Flair und Blick direkt zum Prater!**

An einer sensationellen Lage entstehen insgesamt 60 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 41m² und 112m², perfekt für ein internationales Publikum. Jede Einheit bietet private Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien mit Ostausrichtung sowie atemberaubenden Blick zum Prater. Erleben Sie den Sonnenaufgang über dieser legendären Wiener Sehenswürdigkeit.

**Natürlich schön, das Leben mit Blick zum Prater**

"Josephine" setzt Maßstäbe in Sachen Komfort und Nachhaltigkeit. Mit einer energieeffizienten Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz bietet das Projekt eine moderne Ausstattung. Edle Eichen-Parkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug und elegante Sanitärausstattung schaffen ein luxuriöses Ambiente für renditenfreudige Investoren und anspruchsvolle Mieter.

**Das Projekt**

- "Josephine": 60 Eigentumswohnungen mit Blick zum Prater
- Wohnflächen zwischen 41m² und 112m², ideal für internationales Publikum
- Private Freiflächen: Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Sensationelle Infrastruktur mit Nähe zum Prater und dem Donaukanal

- Hervorragende Anbindung an U-Bahn und S-Bahn
- klimaaktiv bronze-Zertifizierung wird angestrebt!

**Die Ausstattung**

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- teilweise Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung
- 3- Scheiben Isolierverglasung
- elektrischer Sonnenschutz
- edle Eichen-Parkettboden
- hochwertiges Feinsteinzeug
- elegante Sanitärausstattung

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 324.100,- bis EUR 1.188.800,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,75 bis EUR 16,50 netto/m²

**3% Kundenprovision**

**Baubeginn Mitte 2024, Fertigstellung Ende 2026**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.