

## "Josephine" – Ihr Vorsorgemodell mit internationalem Flair und Blick direkt zum Prater!



**Objektnummer: 74306**

**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:                   | 157,29 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 1.495.300,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







JOSEPHINE



**TOP 59 + 60 DG 1**  
**1. & 2. DACHGESCHOSS**  
Wohnnutzfläche gesamt: ca. 157,29m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche gesamt: ca. 45,89 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Diele 7,30m<sup>2</sup>, 2. WC / Dusche 5,57m<sup>2</sup>, 3. Zimmer 12,29m<sup>2</sup>, 4. Wohnküche 56,11m<sup>2</sup>,  
5. Bibliothek 16,55m<sup>2</sup>, 6. Wirtschaftsraum 9,29m<sup>2</sup>, 7. Terrasse 45,89m<sup>2</sup>

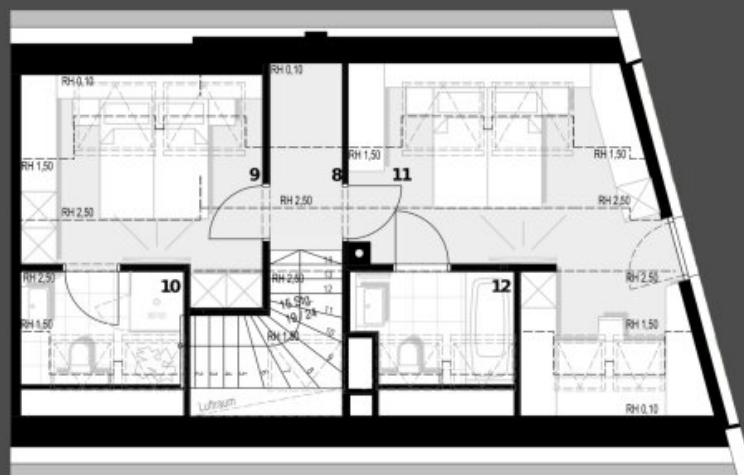
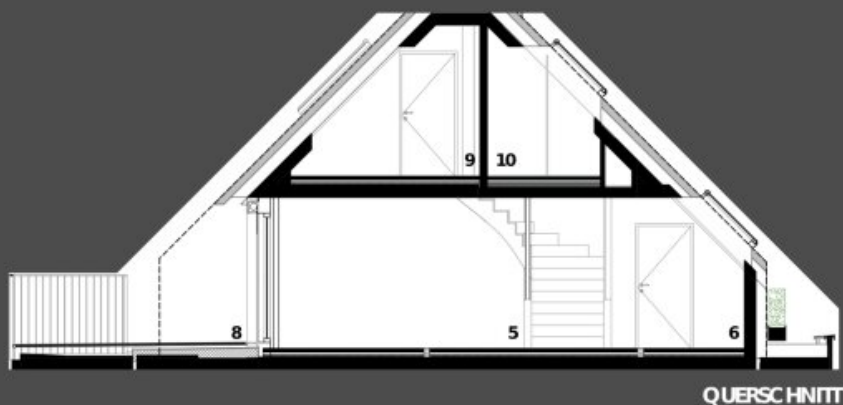
0 2 4 6 8 10m

**bauwerk & Partner**  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsplan  
Flächenangaben beziehen sich auf Roh-  
ohne Wandputz, Verfliesung, etc.  
bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien |  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 01



JOSEPHINE



2. DACHGESCHOSS



TOP 59 + 60 DG 2

1. & 2. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 157,29m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt: ca. 45,89 m<sup>2</sup>

Legende: 8. Gang 3,72m<sup>2</sup>, 9. Zimmer 13,48m<sup>2</sup>, 10. Bad 4,89m<sup>2</sup>

11. Zimmer 23,6m<sup>2</sup>, 12. Bad 4,49m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m

**bauwerk** & Partner  
Immobilien

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien |  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 01

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Roh-  
ohne Wandputz, Verfliesung, Sch



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

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

An einer sensationellen Lage entstehen insgesamt 62 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, 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": 62 Eigentumswohnungen mit Blick zum Prater
- Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, 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

## **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 263.800,- bis EUR 1.188.800,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,00 bis EUR 20,00 netto/m<sup>2</sup>

## **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 zu vermittelnden Dritten 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 <250m  
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.