

# Traumhaftes Wohnen beim Grünen Prater| 4-ZI mit Terrasse und Loggia - JOSEPHINE -



(c)2023 ZOOMVP\_Bauwerk Stoffellagasse 7\_c09

**Objektnummer: 4724/12691**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stoffellagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	1.283.900,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgarage (Anzahl: 1): 39.990,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) David Breitwieser

OPTIN Immo  
Mariahilfer S  
1060 Wien

T +43 1 934  
H +43 664

Gerne stehen  
Verfügung.









**TOP 62 / 2. DACHGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 110,67 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 10,55 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 7,20m<sup>2</sup>, 2. Bad 1 3,63m<sup>2</sup>, 3. Bad 2 5,38m<sup>2</sup>, 4. Abstellraum 5,84m<sup>2</sup>, 5. Speis 5,34m<sup>2</sup>, 6. Gang 8,26m<sup>2</sup>, 7. Wohnküche 40,58m<sup>2</sup>, 8. Zimmer 1 14,46m<sup>2</sup>, 9. Zimmer 2 9,99m<sup>2</sup>, 10. Zimmer 3 9,99m<sup>2</sup>, 11. Terrasse 10,55m<sup>2</sup>



**bauwerk & Partner**  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338



**TOP 62 / 2. DACHGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 102,71 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 17,28 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 6,93m<sup>2</sup>, 2. Bad 1 3,98m<sup>2</sup>, 3. Bad 2 6,99m<sup>2</sup>, 4. Abstellraum 1,51m<sup>2</sup>, 5. Speis 4,92m<sup>2</sup>, 6. Gang 7,10m<sup>2</sup>, 7. Wohnküche 30,59m<sup>2</sup>, 8. Zimmer 1 14,63m<sup>2</sup>, 9. Zimmer 2 10,00m<sup>2</sup>, 10. Zimmer 3 10,00m<sup>2</sup>, 11. Abst. 6,06m<sup>2</sup>, 12. Terrassenfläche 17,28m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

JOSEPHINE verkörpert den vollen Lebensgenuss und würdigt die Schönheit des Moments.

In der Stoffellgasse 7 im 2. Bezirk, direkt am Wiener Prater, wird das Wohnprojekt JOSEPHINE vom renommierten Tiroler Bauwerk realisiert. Ein besonderes Merkmal dieses Projektes ist der unvergleichliche Blick auf den Prater und das Wiener Riesenrad. Insgesamt werden 60 hochwertige Wohnungen über 7 Etagen mit einzigartigem Grünblick errichtet. Das Angebot reicht von effizienten 2 Zimmerwohnungen bis zur luxuriösen Dachgeschosswohnung. Alle Wohneinheiten verfügen über private Freiflächen. Zudem stehen den Bewohnern ca. 30 Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile zur Verfügung. Das Projekt wurde zudem mit der klimaaktiv Bronze Zertifizierung ausgezeichnet.

Die Wohnungen sind derzeit in Bau und werden Ende 2026 - Anfang 2027 fertiggestellt.

### 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