

# JOSEPHINE - Traumwohnung in Ruhelage direkt am Grünen Prater | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



(c)2023 ZOOMVP\_Bauwerk Stoffellagasse 7\_c09

**Objektnummer: 4724/12963**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	474.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgarage (Anzahl: 1): 39.990,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien  
Mariahilfer  
1060 Wien

T +43 1 934  
H +43 664

Gerne stehen  
Verfügung.

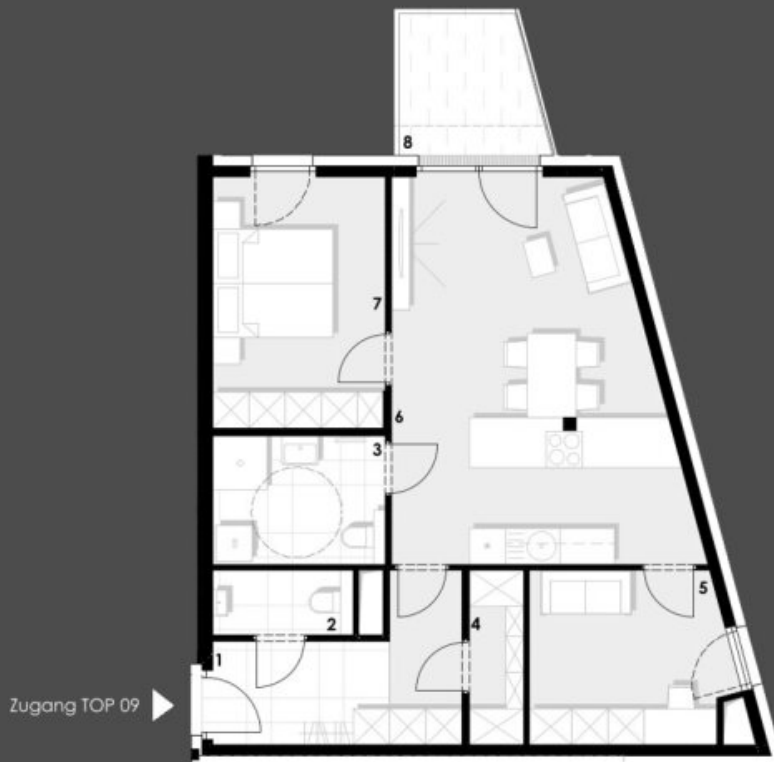






(c) ZOOM VP.AT





**TOP 09 / ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 68,72 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 5,59 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 8,50m<sup>2</sup>, 2. WC 2,27m<sup>2</sup>, 3. Bad 5,89m<sup>2</sup>, 4. Abstell 2,60m<sup>2</sup>, 5. Lager/Fitness 9,29m<sup>2</sup>,  
6. Wohnküche 28,21m<sup>2</sup>, 7. Zimmer 11,96m<sup>2</sup>, 8. Balkon 5,59m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m

**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 09 / ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 68,53 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 5,52 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 8,46m<sup>2</sup>, 2. WC 2,22m<sup>2</sup>, 3. Bad 5,89m<sup>2</sup>, 4. Abstell 2,18m<sup>2</sup>, 5. Lager/Fitness 9,69m<sup>2</sup>,  
6. Wohnküche 28,21m<sup>2</sup>, 7. Zimmer 11,88m<sup>2</sup>, 8. Balkon 5,52m<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 Bauträger 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap