

**OPEN HOUSE am 16.09. 17:00-18:30 | Charmante  
2-Zimmer-Vorsorgewohnung mit Balkon | mit Blick auf den  
Grünen Prater**



(c)2023 ZOOMVP\_Bauwerk Stoffellagasse 7\_c25\_TOP60

**Objektnummer: 4724/19965**

**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:                   | 45,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Kaufpreis:                    | 384.200,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

**Caroline Asen**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**TOP 32 / 3. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 45,29 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 4,54 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 4,66m<sup>2</sup>, 2. Bad 5,64m<sup>2</sup>, 3. Abstellraum 3,45m<sup>2</sup>, 4. Wohnküche 21,44m<sup>2</sup>, 5. Zimmer 10,10m<sup>2</sup>, 6. Balkon 4,54m<sup>2</sup>

**bauwerk** & Partner  
Immobilien

0 2 4 6 8 10m

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

## 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.

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