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




(c)2023 ZOOMVP_Bauwerk Stoffellagasse 7_c09

**Objektnummer: 4724/20050**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,33 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 1.283.900,00 € |

**Infos zu Preis:**

Tiefgarage (Anzahl: 1): 39.990,00 €

**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 steh
Verfügung.
















INFINA
Die Wohnbau-Finanz-Experten
Ihr Weg zur besten Finanzierung

JOSEPHINE




N

**TOP 62 / 2. DACHGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 110,67 m²
Terrassenfläche: ca. 10,55 m²

**Legende: 1.** Garderobe 7,20m², **2.** Bad 1 3,63m², **3.** Bad 2 5,38m², **4.** Abstellraum 5,84m², **5.** Speis 5,34m², **6.** Gang 8,26m², **7.** Wohnküche 40,58m², **8.** Zimmer 1 14,46m², **9.** Zimmer 2 9,99m², **10.** Zimmer 3 9,99m², **11.** Terrasse 10,55m²

0 2 4 6 8 10m

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

bauwerk & Partner
Immobilien

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

JOSEPHINE




N

**TOP 62 / 2. DACHGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 102,71 m²
Terrassenfläche: ca. 17,28 m²

**Legende: 1.** Garderobe 6,93m², **2.** Bad 1 3,98m², **3.** Bad 2 6,99m², **4.** Abstellraum 1,51m², **5.** Speis 4,92m², **6.** Gang 7,10m², **7.** Wohnküche 30,59m², **8.** Zimmer 1 14,63m², **9.** Zimmer 2 10,00m², **10.** Zimmer 3 10,00m², **11.** Abst. 6,06m², **12.** Terrassenfläche 17,28m²

0 2 4 6 8 10m

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

bauwerk & Partner
Immobilien

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 Stoffellagasse 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 <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