

**Exklusiver Wohnraum mit Ostausrichtung - grandiose  
Lage beim Prater!**



**Objektnummer: 74075**

**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:	66,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	15,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



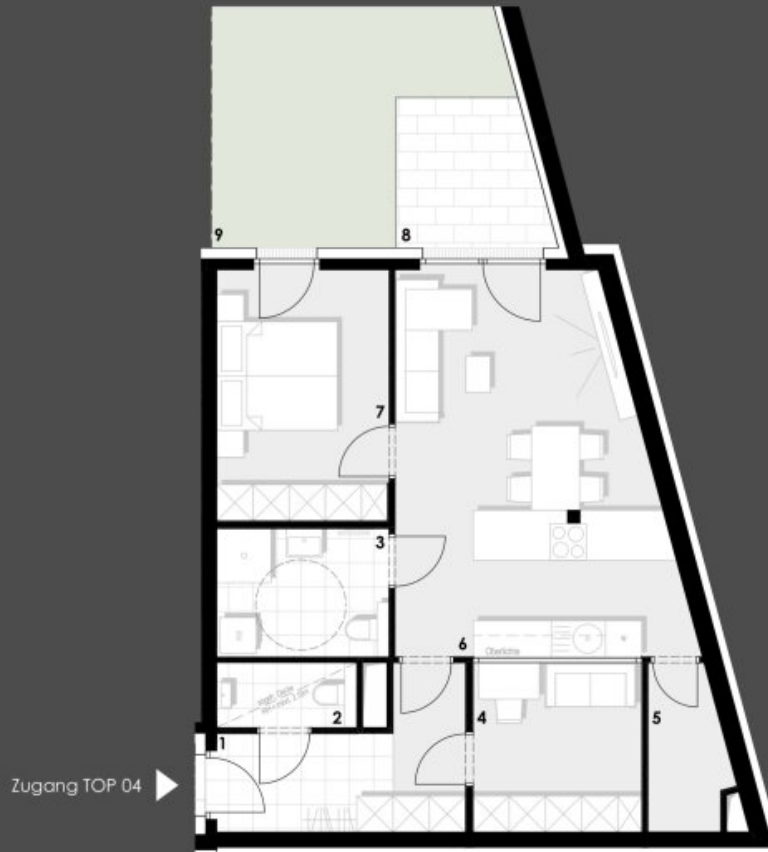
**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









**TOP 04 / GARTENGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 66,72 m<sup>2</sup>  
 Terrassenfläche: ca. 6,24 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: ca. 15,20 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 8,13m<sup>2</sup>, 2. WC 2,27m<sup>2</sup> 3. Bad 5,89m<sup>2</sup>, 4. Wirtschaftsraum 7,85m<sup>2</sup>, 5. Speis 3,38m<sup>2</sup>, 6. Wohnküche 27,24m<sup>2</sup>  
 7. Zimmer 1 11,96m<sup>2</sup>, 8. Terrasse 6,24m<sup>2</sup>, 9. Garten 15,20m<sup>2</sup>



unverbindlicher Einrichtungsplan  
 Flächenangaben beziehen sich auf Rohbau  
 ohne Wandputz, Verfliesung, Sch...

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



## Objektbeschreibung

Willkommen im Projekt "Josephine" – Ihrem exklusiven Wohntraum mit unvergleichlichem Blick direkt zum Prater!

In einer hervorragenden Lage entstehen insgesamt 64 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien, welche nach Osten ausgerichtet sind und somit einen Grünblick zum Prater garantieren! Genießen Sie jeden Morgen den Sonnenaufgang über dieser legendären Wiener Sehenswürdigkeit.

Die Ausstattung von "Josephine" setzt Maßstäbe in Sachen Komfort und Nachhaltigkeit. Diese Schwerpunkte der Planung spiegeln sich in einer energieeffizienten Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz eindeutig wider. In den Wohnungen schaffen edle Eichen-Parkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug und elegante Sanitärausstattung ein angenehmes, einzigartiges Ambiente. Hier wird Ihr Wohntraum zur Realität.

Das Projekt: "Josephine":

- 64 Eigentumswohnungen mit Ostausrichtung "Blick zum Prater"
- Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> - 112m<sup>2</sup>
- 1 - 4 Zimmer
- Privaten Freiflächen in Form von Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- ca. 20 PKW Stellplätze
- Kinder- & Jugendspielplatz
- klimaaktiv bronze-Zertifizierung!
- Baubeginn: Herbst 2024

Ausstattung für Nachhaltigkeit und Komfort:

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- teilweise Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung
- 3- Scheiben Isolierverglasung
- elektrischer Sonnenschutz
- edle Eichen-Parkettboden
- hochwertiges Feinsteinzeug

- elegante Sanitärausstattung

## Die Lage

Eine unschlagbare Wohngegend ist Ihnen gewiss!

Direkt am Prater gelegen, profitieren Sie zum einen von einer hervorragenden Infrastruktur mit U-Bahn und S-Bahn Anbindung sowie zur Nähe zum Grünen Prater und dem Donaukanal. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und für sportlich Aktive gibt es zusätzlich zum Grünen Prater auch zahlreiche Sportvereine. Hier vereinen sich urbanes Leben und natürliche Schönheit zu einem harmonischen Lebensstil – Willkommen in "Josephine"!

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 Station Nestroyplatz
- Straßenbahnlinie O
- Buslinien 80A, N29, N81

Baubeginn Ende 2024, Fertigstellung Herbst 2026

3% Kundenprovision

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

©ZoomVP

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