

**"Josephine": Investieren Sie in Exklusivität und Rendite  
mit internationalem Charme**



**Objektnummer: 74260**

**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:	68,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	439.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



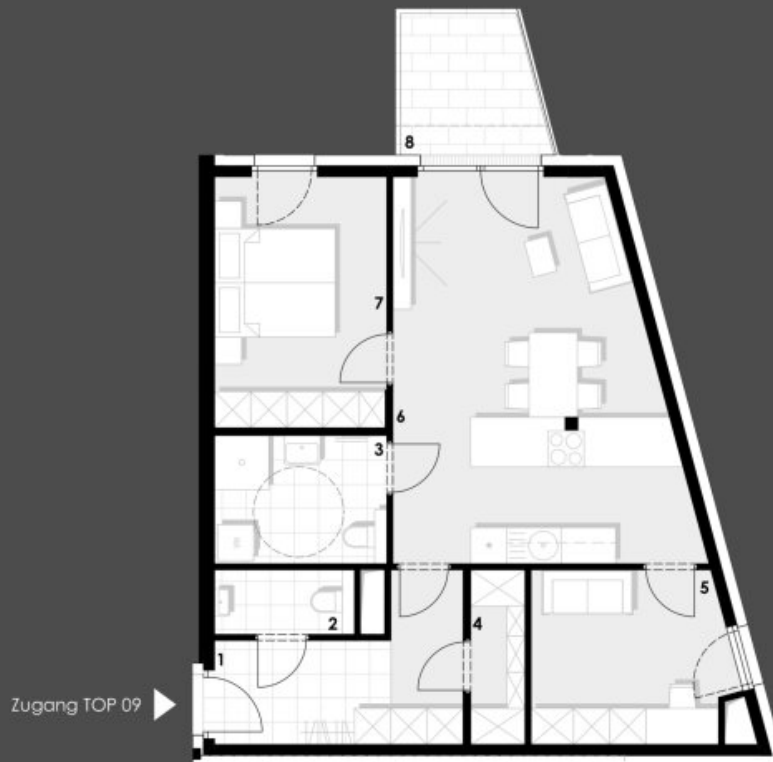
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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









**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>



unverbindlicher Einrichtungsplan  
Flächenangaben beziehen sich auf Ra  
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

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



# Objektbeschreibung

Willkommen zum exklusiven Kapitalanlageprojekt "Josephine" – Ihr Vorsorgemodell mit internationalem Flair und Blick direkt zum Prater!

An einer sensationellen Lage entstehen insgesamt 64 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, perfekt für ein internationales Publikum. Jede Einheit bietet private Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien mit Ostausrichtung sowie atemberaubenden Blick zum Prater. Erleben Sie den Sonnenaufgang über dieser legendären Wiener Sehenswürdigkeit.

## Natürlich schön, das Leben mit Blick zum Prater

"Josephine" setzt Maßstäbe in Sachen Komfort und Nachhaltigkeit. Mit einer energieeffizienten Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz bietet das Projekt eine moderne Ausstattung. Edle Eichen-Parkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug und elegante Sanitärausstattung schaffen ein luxuriöses Ambiente für renditenfreudige Investoren und anspruchsvolle Mieter.

## Das Projekt

- "Josephine": 64 Eigentumswohnungen mit Blick zum Prater
- Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, ideal für internationales Publikum
- Private Freiflächen: Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Sensationelle Infrastruktur mit Nähe zum Prater und dem Donaukanal
- Hervorragende Anbindung an U-Bahn und S-Bahn
- klimaaktiv bronze-Zertifizierung

## Die Ausstattung

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

- hochwertiges Feinsteinzeug
- elegante Sanitärausstattung

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 324.100,- bis EUR 1.188.800,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,75 bis EUR 16,50 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

**Baubeginn Mitte 2024, Fertigstellung Ende 2026**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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