

Leben im Einklang mit Stadt und Natur - "Josephine" beim Prater



Objektnummer: 74078

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:	68,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	499.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

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

T +4315127
H +436645

Gerne stehen
Verfügung.

WOHNEN
IM GRÜNEN









Zugang TOP 07



TOP 07 / ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 68,46 m²

Balkonfläche: ca. 9,27 m²

Legende: 1. Garderobe 6,03m², 2. WC 1,32m², 3. Bad 5,67m², 4. Abstellraum 3,38m², 5. Wohnküche 28,34m², 6. Zimmer 1 12,89m², 7. Zimmer 2 10,83m², 8. Balkon 9,27m²

0 2 4 6 8 10m



unverbindlicher Einrichtungsplan
Flächenangaben beziehen sich auf Raum
ohne Wandputz, Verfliesung, Sch
bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.



Objektbeschreibung

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

In einer hervorragenden Lage entstehen insgesamt 60 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 41m² und 112m², verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Jeder 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 wieder. 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":

- 60 Eigentumswohnungen mit Ostausrichtung "Blick zum Prater"
- Wohnflächen zwischen 41 - 112m²
- 2 - 4 Zimmer
- Privaten Freiflächen in Form von Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- ca. 20 PKW Stellplätze
- Kinder- & Jugendspielplatz
- klimaaktiv bronze-Zertifizierung wird angestrebt!

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 Mitte 2024, Fertigstellung Herbst 2026

3% Kundenprovision

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

©ZoomVP

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap