# Investieren Sie in Zukunft: "Josephine" - Ihr exklusives Vorsorgemodell



Objektnummer: 74300 Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse **Art:** 

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Stoffellagasse

Wohnung Österreich 1020 Wien

2024

Erstbezug Neubau 68,66 m<sup>2</sup>

3 1 2

B 32,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

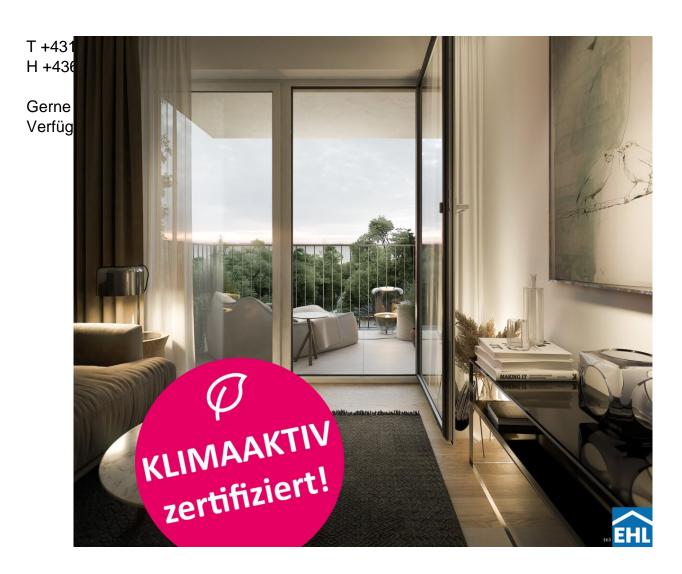
**A+** 0,69 637.900,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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



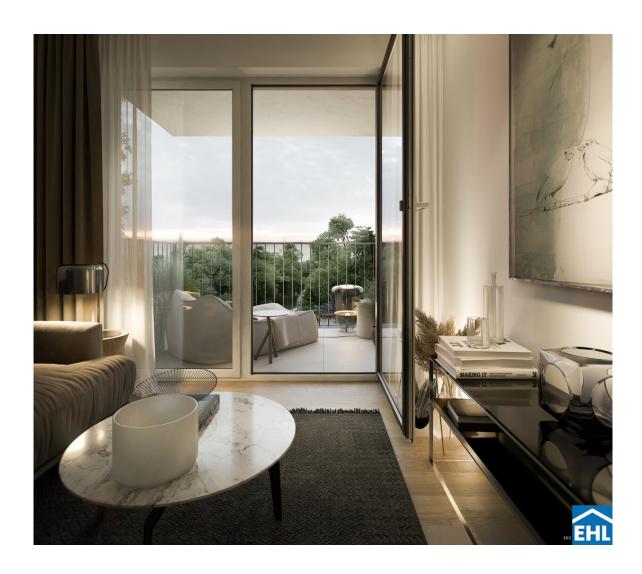








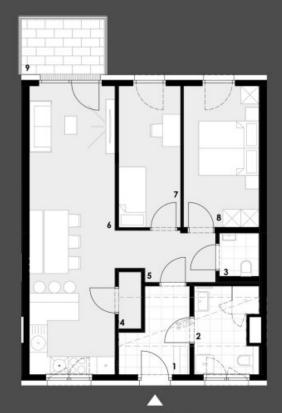








# ₩ JOSEPHINE







#### TOP 52 / 5. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 68,66 m² Balkonfläche: ca. 5,45 m²

Legende: 1. Diele 5,56m², 2, Bad 5,68m², 3, WC 1,89m², 4, Abstellraum 1,40m² 5, Gang 5,17m², 6, Wohnküche 27,39m², 7, Zimmer 9,73m², 8, Zimmer 11,84m², 9, Balkon 5,45m²





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



## **Objektbeschreibung**

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

An einer sensationellen Lage entstehen insgesamt 62 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m² und 112m², 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": 62 Eigentumswohnungen mit Blick zum Prater
- Wohnflächen zwischen 32m² und 112m², 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 263.800,- bis EUR 1.188.800,- netto zzgl. 20% USt.

### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 17,00 bis EUR 20,00 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