

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



Objektnummer: 74300
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:	68,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	637.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

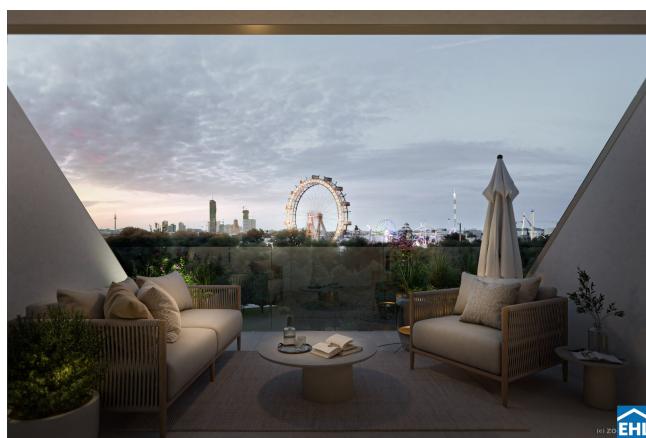
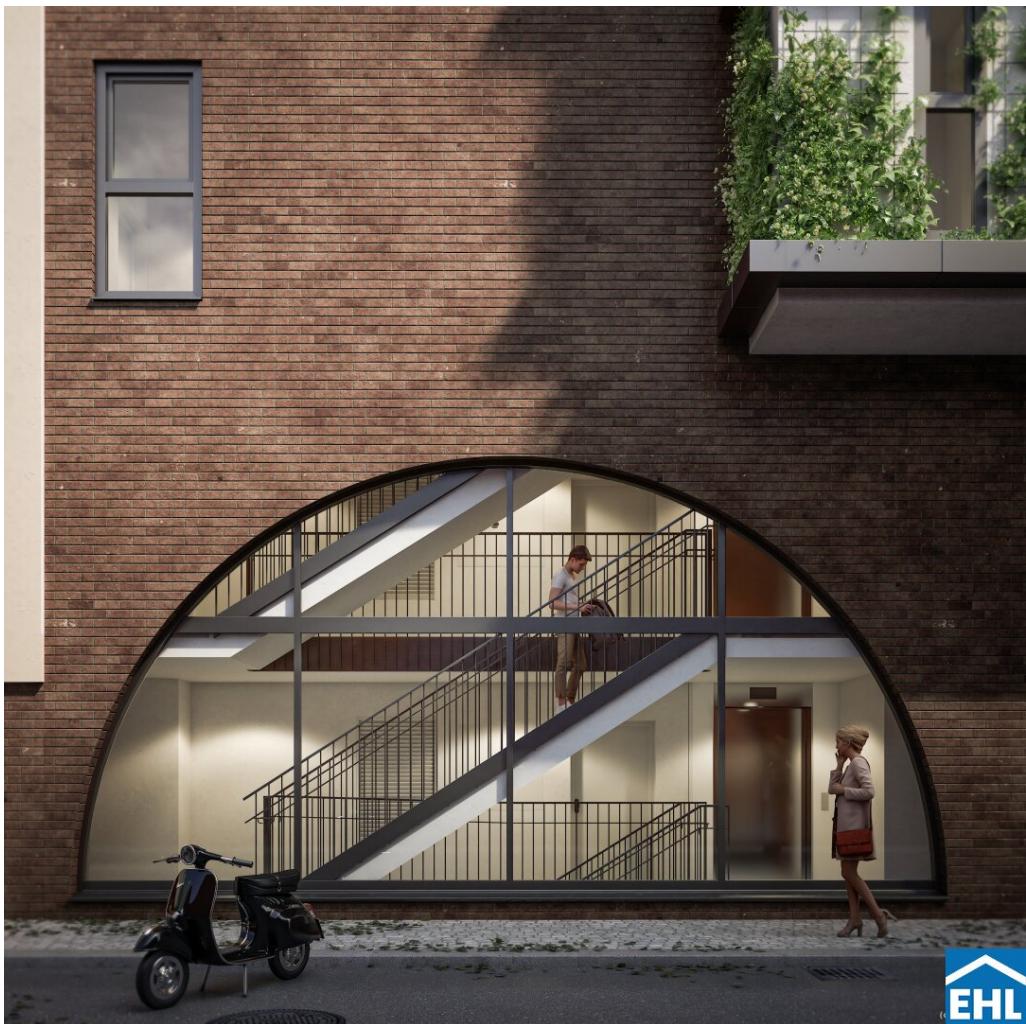
Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

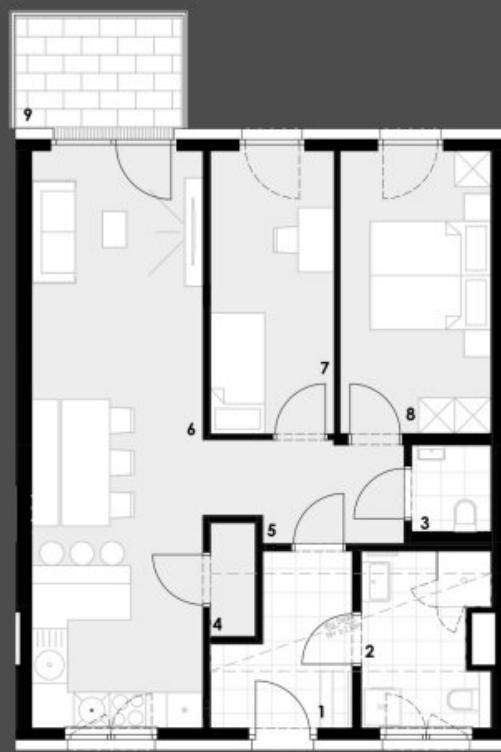
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







JOSEPHINE



Zugang TOP 52



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

0 2 4 6 8 10m
unverbindlicher Einrichtungsverschluss

Flächenangaben beziehen sich auf Raumhöhe von 2,50 m.
ohne Wandputz, Verfliesung, Schalung, etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | Tel.: +43 1 525 00 00 | Fax: +43 1 525 00 01
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. +43 664 200 00 00



Objektbeschreibung

Willkommen zum exklusiven Kapitalanlageprojekt "Josephine" – Ihr Vorsorgemode 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-Parkettböden

- 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/m²

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