# Exklusiver Wohnraum mit Ostausrichtung - grandiose Lage beim Prater!



Objektnummer: 74117

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

44,97 m<sup>2</sup>

2

1

1

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

**A+** 0,69

459.900,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **DI Birgita EHRENBERGER**

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

T +43-H +43
Gerne
Verfüg

KLINIAAKTIV
zertifiziert!















# ₩ JOSEPHINE



Zugang TOP 49



#### TOP 49 / 5. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 44,97 m² Balkonfläche: ca. 4,52 m²

**Legende: 1.** Garderobe **4**,66m², **2.** Bad 5,63m², **3.** Abstellraum 3,45m², **4.** Wohnküche 21,15m² **5.** Zimmer 10,08m², **6.** Balkon 4,52m²



2 4 6 8 10m unverbindlicher Einrichtungsvorschlag Flächenangaben beziehen sich auf Ro ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

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



## **Objektbeschreibung**

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

In einer hervorragenden Lage entstehen insgesamt 62 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m² und 112m², 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":

- 62 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