

## Erleben Sie Luxus und Nachhaltigkeit: "Josephine" - Ihr Kapitalanlageprojekt



**Objektnummer: 74274**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stoffellgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127  
H +43664 8

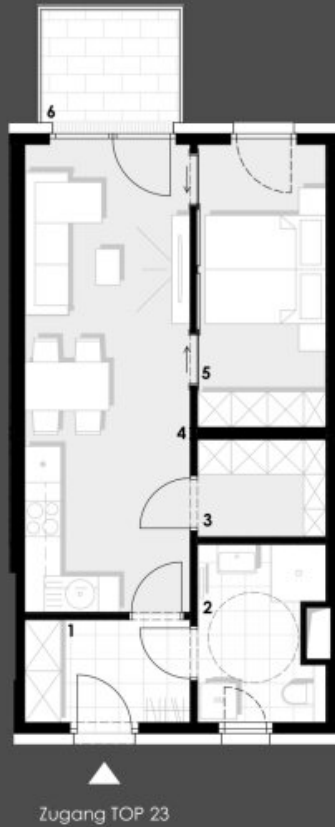
Gerne stehen  
Verfügung.







JOSEPHINE



**TOP 23 / 2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 45,29 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 4,54 m<sup>2</sup>

Legende: 1. Garderobe 4,66m<sup>2</sup>, 2. Bad 5,64m<sup>2</sup>, 3. Abstellraum 3,45m<sup>2</sup>, 4. Wohnküche 21,44m<sup>2</sup>, 5. Zimmer 10,10m<sup>2</sup>, 6. Balkon 4,54m<sup>2</sup>



0 2 4 6 8 10m

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 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.