Exklusiver Wohntraum mit Blick zum Prater!

Objektnummer: 77372

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:	34,53 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	298.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

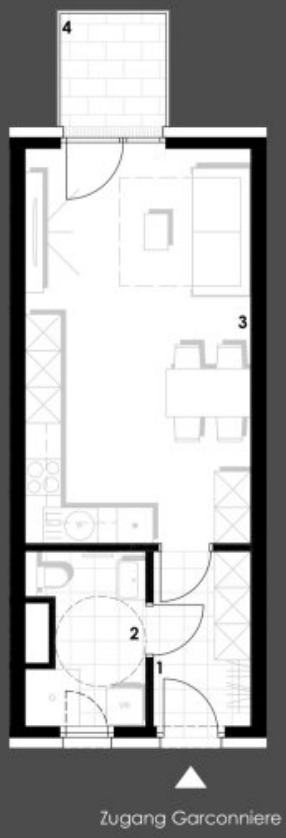
DI Birgita EHRENBERGER

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

T +43-
H +43

Gerne
Verfüg

JOSEPHINE



N

Garconniere
Wohnnutzfläche: ca. 34,53 m²
Balkonfläche: ca. 3,44 m²

Legende: 1. Garderobe 4,68m², **2.** Bad 5,20m², **3.** Wohnküche 24,65m² **5.** Balkon 3,44m²

0 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.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.

EHL

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 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.