

## **JOSEPHINE - Vorsorgetraum: 3-Zimmer-Wohnung in Ruhelage am Grünen Prater mit Balkon**



(c)2023 ZOOMVP\_Bauwerk Stoffellagasse 7\_c12

**Objektnummer: 4724/13099**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	439.800,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgarage (Anzahl: 1): 39.990,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

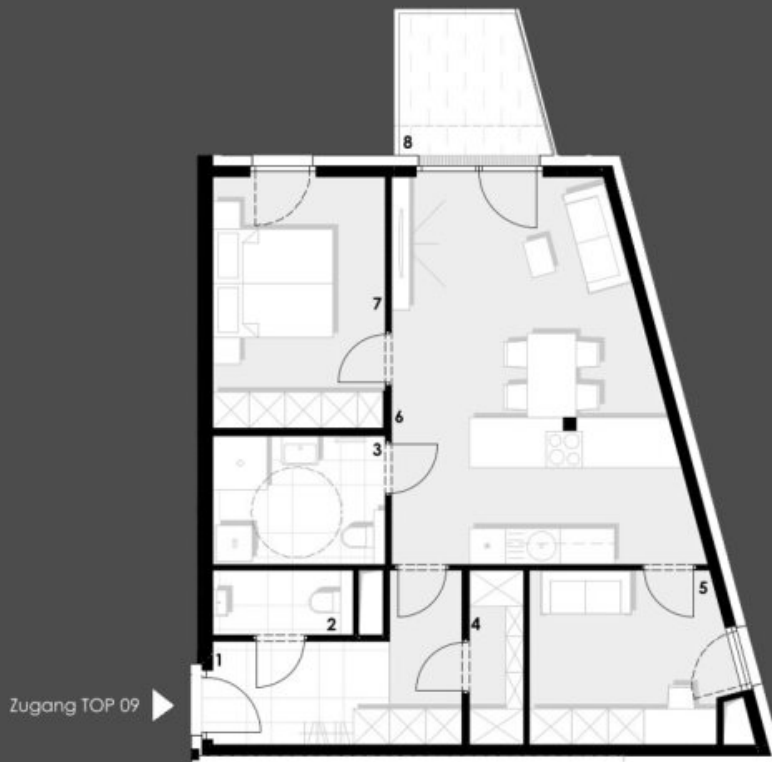
OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206









**TOP 09 / ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 68,72 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 5,59 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 8,50m<sup>2</sup>, 2. WC 2,27m<sup>2</sup>, 3. Bad 5,89m<sup>2</sup>, 4. Abstell 2,60m<sup>2</sup>, 5. Lager/Fitness 9,29m<sup>2</sup>,  
6. Wohnküche 28,21m<sup>2</sup>, 7. Zimmer 11,96m<sup>2</sup>, 8. Balkon 5,59m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m

**bauwerk & Partner**  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338



**TOP 09 / ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 68,53 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 5,52 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 8,46m<sup>2</sup>, 2. WC 2,22m<sup>2</sup>, 3. Bad 5,89m<sup>2</sup>, 4. Abstell 2,18m<sup>2</sup>, 5. Lager/Fitness 9,69m<sup>2</sup>,  
6. Wohnküche 28,21m<sup>2</sup>, 7. Zimmer 11,88m<sup>2</sup>, 8. Balkon 5,52m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

JOSEPHINE verkörpert den vollen Lebensgenuss und würdigt die Schönheit des Moments.

In der Stoffellgasse 7 im 2. Bezirk, direkt am Wiener Prater, wird das Wohnprojekt JOSEPHINE vom renommierten Tiroler Bauträger bauwerk realisiert. Ein besonderes Merkmal dieses Projektes ist der unvergleichliche Blick auf den Prater und das Wiener Riesenrad. Insgesamt werden 60 hochwertige Wohnungen über 7 Etagen mit einzigartigem Grünblick errichtet. Das Angebot reicht von effizienten 2 Zimmerwohnungen bis zur luxuriösen Dachgeschosswohnung. Alle Wohneinheiten verfügen über private Freiflächen. Zudem stehen den Bewohnern ca. 30 Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile zur Verfügung. Das Projekt wurde zudem mit der klimaaktiv Bronze Zertifizierung ausgezeichnet.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Vorsorgewohnung. Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt EUR 474.900,- zzgl. 20% Ust.

Die Wohnungen sind derzeit in Bau und werden Ende 2026 - Anfang 2027 fertiggestellt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap