



klimaaktiv  
Bronze  
zertifiziert!

## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Stoffellgasse 7, A-1020 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Stoffellagasse 7, A-1020 Wien

Willkommen im Projekt "Josephine" – Exklusiver Wohnraum mit Blick zum Prater!

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

In einer hervorragenden Lage entstehen insgesamt 64 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 112m<sup>2</sup>, verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Jeder Einheit verfügt über einen 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 Wohnraum zur Realität.

Das Projekt: "Josephine":

- 64 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 Mitte 2024, geplante Fertigstellung Herbst 2026

3% Kundenprovision

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

©ZoomVP

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

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.

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 09.08.2033

HWB:  32,5 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,69

## Fotos



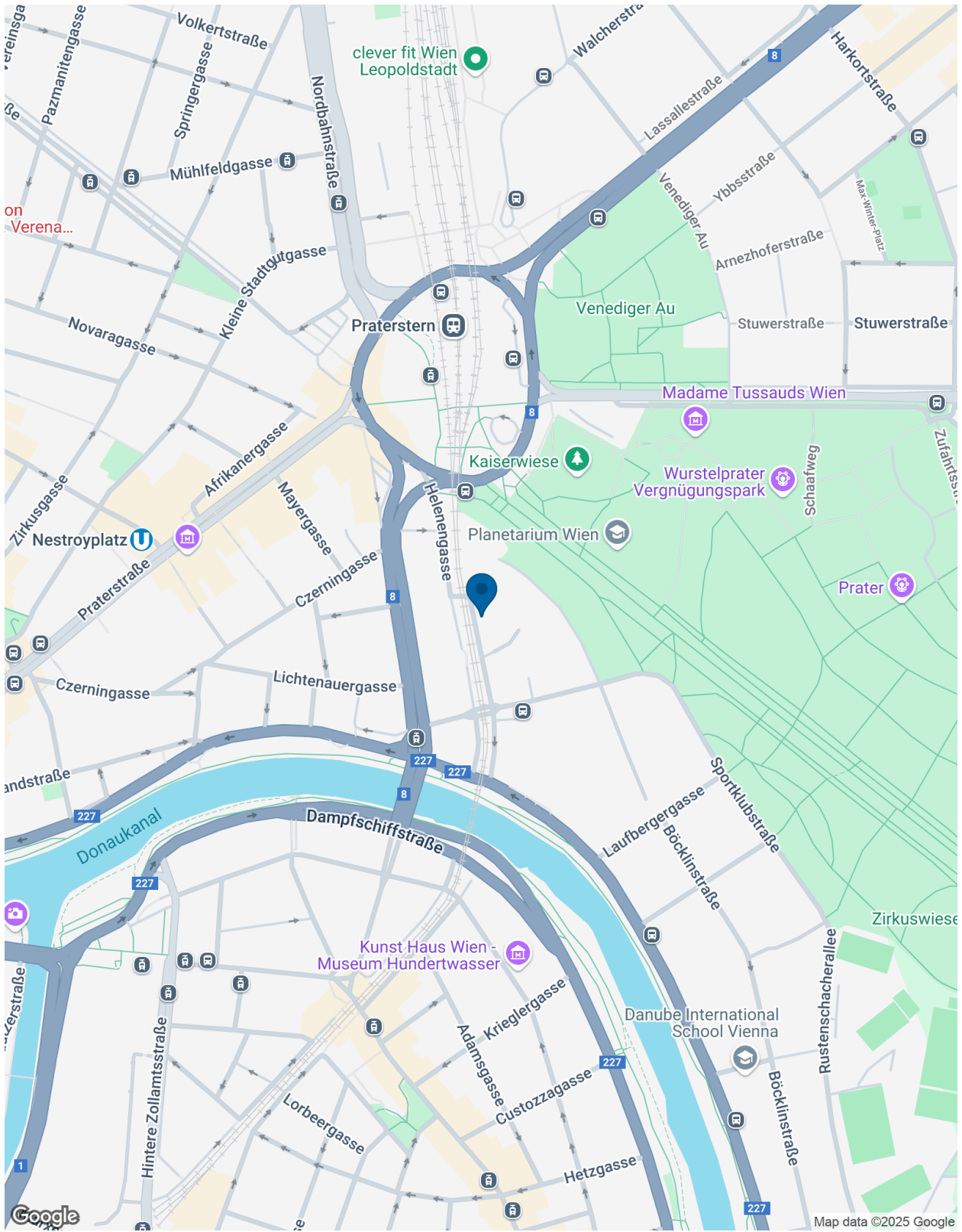








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

