



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

"Josephine" – Ihr Vorsorgemodell mit internationalem Flair und Blick direkt zum Prater!

**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 wird angestrebt!

## 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 13,75 bis EUR 16,50 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.

### **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: 08.09.2033

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

fGEE: **A+** 0,69

## Fotos









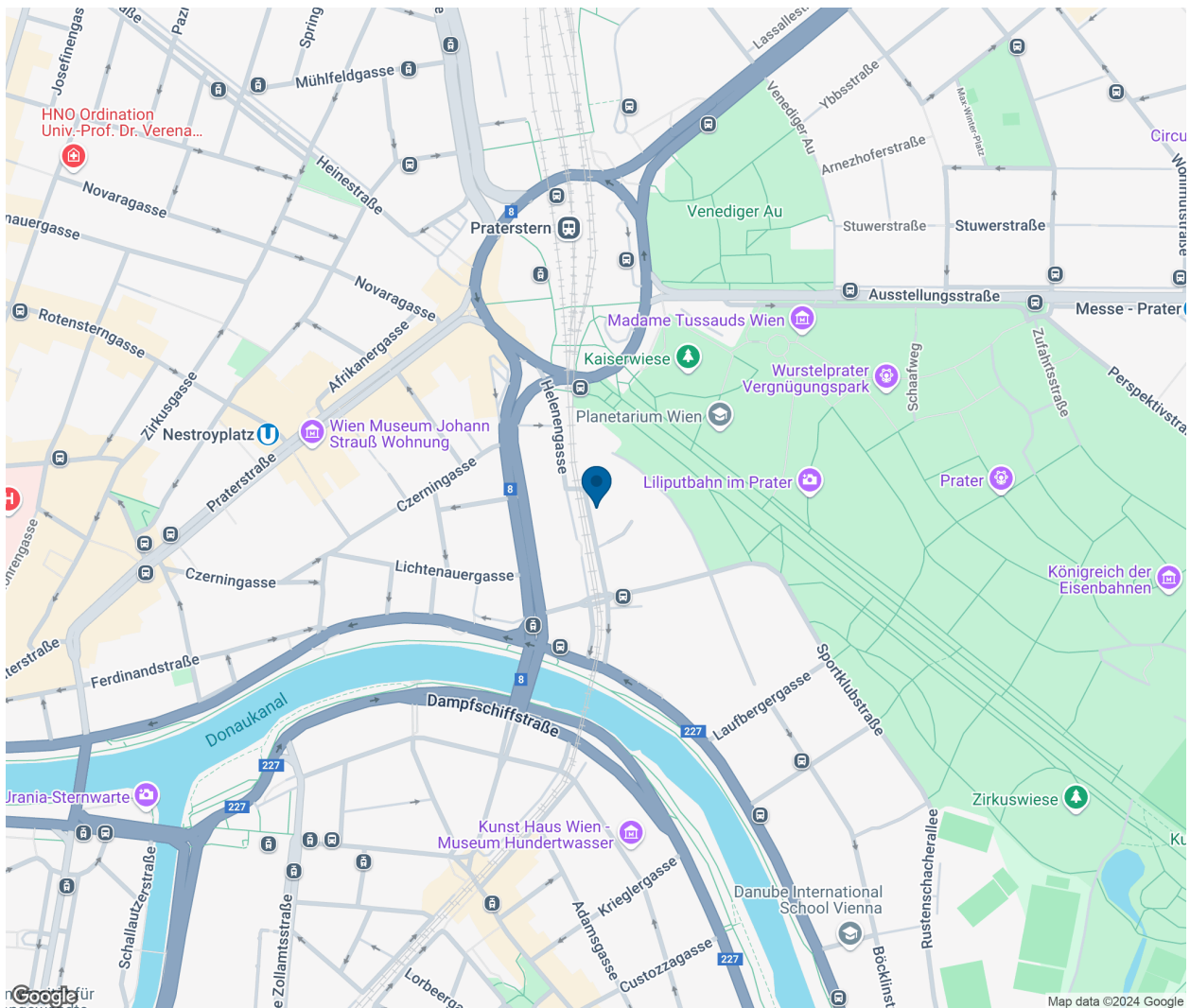
## Lageplan

Die Lage bietet nicht nur urbanes Leben, sondern auch natürliche Schönheit, die sich zu einem harmonischen Lebensstil vereint.

Direkt am Prater gelegen, profitiert das Projekt von einer hervorragenden Infrastruktur mit U-Bahn und S-Bahn Anbindung sowie von der 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. Willkommen in "Josephine" – Ihrer Kapitalanlage mit internationalem Flair und exklusivem Vorsorgemodell.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U1 Station Nestroyplatz  
Straßenbahnlinie O  
Buslinien 80A, N29, N81





**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)



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

Wir leben  
Immobilien.

