



*Kennen wir
uns schon?*

✿ JOSEPHINE



*Jetzt ist es
an der Zeit
uns besser
kennen-
zulernen.*

Seite 04
Leopoldstadt ✿

Seite 08
✿ *Stoffellagasse 7*

Seite 10
Josephine ✿

Seite 12
✿ *Grundrisse*

Seite 14
Nachhaltigkeit ✿

Seite 15
✿ *Bergahorn*

Seite 18
bauwerk ✿

Leopoldstadt – eine einzigartige Mischung.

Die Leopoldstadt, auch als 1020 Wien bekannt, ist ein Mix aus kulturellem Reichtum, internationalem Flair und Genüssen sowie dynamischer Modernität. Dieser Bezirk verkörpert das pulsierende Wiener Leben in seiner ganzen Vielfalt. Gelegen zwischen Geschichte und Grünflächen, bietet er eine unschlagbare Kombination aus zentraler Lage und unverwechselbarem Charme.

Beginnen wir mit den grünen Oasen, die dieser Bezirk zu bieten hat: Der berühmte Wiener Prater ist direkt vor Ihrer Haustür, da das Gebäudegrundstück unmittelbar daran angrenzt. Mit seinen ausgedehnten Grünflächen und Attraktionen ist er sowohl Ort der Erholung als auch des Abenteuers.

Ein weiteres Juwel ist der Augarten, ein barocker Park, der nicht nur für seine Porzellanmanufaktur bekannt ist, sondern auch als Ruhepol in der Stadt dient.

Doch Leopoldstadt hat noch wesentlich mehr zu bieten: kulinarische Highlights in Form von exquisiten Restaurants, Fusion und Pop-Up-Locations, Clubs, Cafés und Bars, die durch ihr besonderes Interieur und ihr weltmännisches Ambiente glänzen.

In puncto Infrastruktur und Versorgung besticht die Leopoldstadt durch Vielfalt. Einerlei, ob charmante Boutiquen oder größere Geschäfte für den täglichen Gebrauch – hier bleiben keine Wünsche

offen. Ein besonderer Tipp ist der Karmelitermarkt, ein Wochenmarkt mit rund 80 Ständen, der täglich frische und internationale Delikatessen anbietet.

Bildung und Forschung haben hier ebenfalls ihren besonderen Platz. Nur 6 Rad-Minuten von Ihrer Haustür entfernt befindet sich die international renommierte Wirtschaftsuniversität WU Wien. Mit ihren futuristischen Gebäuden und ihrem akademischen Status setzt sie europaweit Maßstäbe.

Wenn Sie in Shoppinglaune sind, starten Sie am besten am Schwedenplatz, der nur 5 Minuten mit dem Rad entfernt liegt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zur Wiener Innenstadt, dem 1. Gemeindebezirk, sind die Wahrzeichen Wiens nur einen Katzensprung entfernt.

Für Fernweh? Ganz einfach! Der Bahnhof Praterstern ist in nur 5 Gehminuten zu erreichen und verbindet Sie rasch mit Destinationen in der ganzen Welt.



Leopoldstadt

Der 2. Bezirk Wiens, auch als Leopoldstadt bekannt, hat eine lange und faszinierende Geschichte. Die Leopoldstadt wurde im 17. Jahrhundert als eigenständige Vorstadt gegründet und ist nach Kaiser Leopold I. benannt. Der Bezirk hat sich über die Jahrhunderte ständig weiterentwickelt und wurde durch die Donauregulierung im 19. Jahrhundert maßgeblich geprägt.

Dies führte zur Entstehung des heutigen Donaukanals. Ebenfalls im 19. Jahrhundert wurde die Leopoldstadt in die Wiener Stadtmauern integriert und wurde offiziell zum 2. Wiener Gemeindebezirk.

Im Laufe der Jahre wurde die Leopoldstadt ein Schmelztiegel verschiedener Kulturen und Bevölkerungsgruppen. Heute ist sie bekannt für ihre grünen Flächen, insbesondere den Prater, ihre kulturelle Vielfalt und ihre historische Bedeutung in der Geschichte Wiens.

Diese historische Verbindung verleiht dem Bezirk eine besondere Tiefe und gibt ihm eine Identität, die in der heutigen Zeit selten zu finden ist. Leopoldstadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Sie die Vergangenheit ehren, die Gegenwart genießen und eine glänzende Zukunft erwarten können.



Wiener Prater

Bis 1766 war der Prater kaiserliches, privates Jagdrevier und wurde dann von Kaiser Josef II. der Wiener Bevölkerung als naheliegendes Erholungsgebiet geschenkt.

1938 ging der Prater in das Eigentum der Gemeinde Wien über. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde 1945 der Prater durch Privatinitiativen wieder aufgebaut und die getroffene, verwüstete Praterlandschaft durch das Stadtgartenamt wieder aufgeforstet.

Der Wiener Prater - die größte Grünoase der Stadt mit Tradition, Spannung und einer Menge Wiener Flair. Zum einen ist das Wahrzeichen des Bezirks Leopold das Wiener Riesenrad im Prater, ein wahrlicher Touristenmagnet seit über 100 Jahren.

Kein anderer Ort in Wien versprüht ganzjährig so viel Energie, Austausch und Lebensfreude wie der Wiener Prater.

Zum anderen ist der Wiener Prater ein weitläufiges, ca. 6 Quadratkilometer umfassendes, größtenteils öffentliches Areal im 2. Wiener Gemeindebezirk, Leopoldstadt.

Es besteht heute noch aus ursprünglich von der Donau geprägten Auenlandschaften und bietet viel Platz für ausgiebige Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Wenn „man“ außerhalb Wiens vom „Prater“ spricht, ist häufig nur der bekannte Vergnügungspark im Prater gemeint. Nur wenige haben sich auf Erkundungstour in die große grüne Lunge Wiens begeben.

Stoffellagasse 7

Die bauwerk Gruppe hat im 2. Bezirk Wiens, der Leopoldstadt, ein Grundstück von 1.166 m² für ein Wohnprojekt mit einer Gesamtnutzfläche von 3.660 m² erworben.

In der Stoffellagasse 7, direkt am Wiener Prater, wird das Wohnprojekt „JOSEPHINE“ realisiert, welches die charakteristische und stilistisch etablierte Signatur von bauwerk trägt. Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist der unvergleichliche Blick auf den Prater – ein Grünblick, den alle Parteien genießen können.

Dank der unmittelbaren Nähe zum Prater ist für die zukünftigen Bewohner ein einzigartiger Blick ins Grüne sowie eine besondere Aussicht auf den Prater gesichert. Dazu sind ca. 30 Pkw-Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen, sowie weitere hochwertige Flächen wie der Kinder- und Jugendspielplatz sowie etliche Grün-Raum-Elemente an der Gebäudefassade - zur Steigerung des Wohlbefindens und zur Verbesserung des Klimas.

Das Wohnprojekt „JOSEPHINE“ zeichnet sich durch seine exzellente Lage aus: In nur rund 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Praterstern mit seinen vielseitigen Verkehrsanbindungen. Die U-Bahn-Linien U1 und U2 bieten schnelle Verbindungen durch den gesamten Bezirk. Der Hauptbahnhof Wien ist mit der U1 in nur 15 Minuten direkt erreichbar, während der internationale Flughafen Wien-Schwechat in 20 Minuten mit dem Auto und in 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.

Lange Spaziergänge genießen Sie entlang des Donaukanals, der nur 5 Gehminuten von JOSEPHINE entfernt liegt. Dort entlang gelangen Sie in weiteren 15 Minuten zu Fuß zum Schwedenplatz, oder in 5 Radminuten. Dank der zentralen Lage des zweiten Bezirks profitieren die Bewohner von kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs und ins Stadtzentrum, wodurch ein urbanes Leben mit hohem Komfort und Lebensqualität gewährleistet ist.

1. BEZIRK

2. BEZIRK

3. BEZIRK

AUGARTEN

DONAU

U
DONAU
INSEL

U
VORGARTEN
STRASSE

U
TABOR
STRASSE

U
PRATER
STERN

U
SCHOTTEN
RING

U
NESTROY
PLATZ

JOSEPHINE

PRATER

WIRTSCHAFTS-
UNIVERSITÄT
WIEN

U
SCHWEDEN
PLATZ



*Entdecke das Erbe,
das Leben &
die Zukunft!*

Unser Projekt JOSEPHINE wurde nach Kaiser Josef II. benannt und liegt unmittelbar am begehrten Prater.

Die direkte Umgebung bietet mit Rad- und Spazierwegen, Grünflächen, Auenlandschaften, dem Schausteller-Prater, Sportvereinen, Kinderspielplätzen und Hundezonen ideale Voraussetzungen für Erholungsaktivitäten und Naherholung im Herzen Wiens.



Ideale, nachhaltige Bebauung und Wohnraumgewinnung werden bei bauwerk großgeschrieben. Ressourcen- und Energieschonung sind dabei zentral. Das Mehrparteienhaus erstreckt sich über ein Gartengeschoss, 7 Obergeschosse und 2 unterirdische Kellergeschosse.

Die Ausrichtung der Fenster, Freiflächen und Balkonfronten des beeindruckenden Gebäudekomplexes ist bewusst nach Osten geplant, sodass jedem Eigentümer der Blick ins Grüne oder bis zum Riesenrad, einem Wahrzeichen Wiens, gewährleistet werden kann.

Ressourcen- und Energieschonung sind uns ebenso zentral. Dank modernster Energiekonzepte, unter Verwendung von Kühlsystem und Wärmepumpentechnik, wird der Energieverbrauch reduziert. Fenster mit 3-facher Isolierverglasung garantieren nicht nur eine optimale Energieeffizienz, sondern senken zusätzlich auch die Betriebskosten.

Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der grünen Oase des Praters in unmittelbarer Nähe wird höchster Wohnkomfort gewährleistet.

Der Baubeginn ist für Mitte 2024 vorgesehen, die Fertigstellung für Mitte 2026. Mit verschiedenen Einheitsgrößen möchten wir sowohl Singles als auch Familien ansprechen und herzlich willkommen heißen.





Ein Gefühl von Raum, Freiheit und einem individuellen Zuhause.

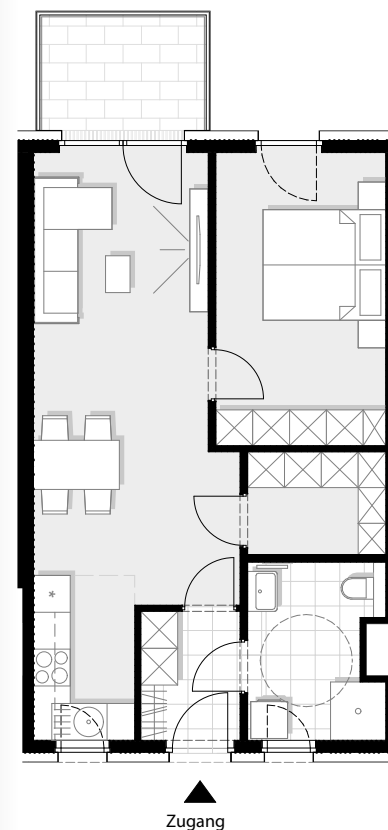
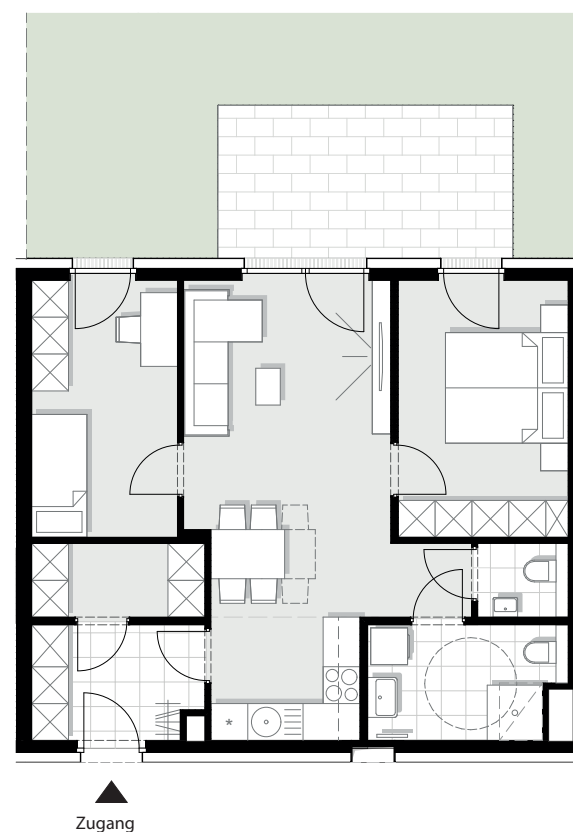
Jede Wohneinheit ermöglicht ihren Bewohnern ein einzigartiges Panorama.

Dabei reicht das Angebot von großzügigen 2-4-Zimmer-Wohnungen bis hin zu privaten Freiflächen und Kellerabteilen im Untergeschoss.

Die Einrichtung und Ausstattung sind elegant und erstklassig, sie unterstreichen den stimmigen Gesamtcharakter und sorgen für ein ästhetisches Ambiente in lichtdurchfluteten Räumen.

TOP
02

Gartengeschoß
3-Zimmer-Wohnung
Nutzfläche: 61,90 m²
Terrasse: 12,48 m²
Garten: 24,23 m²



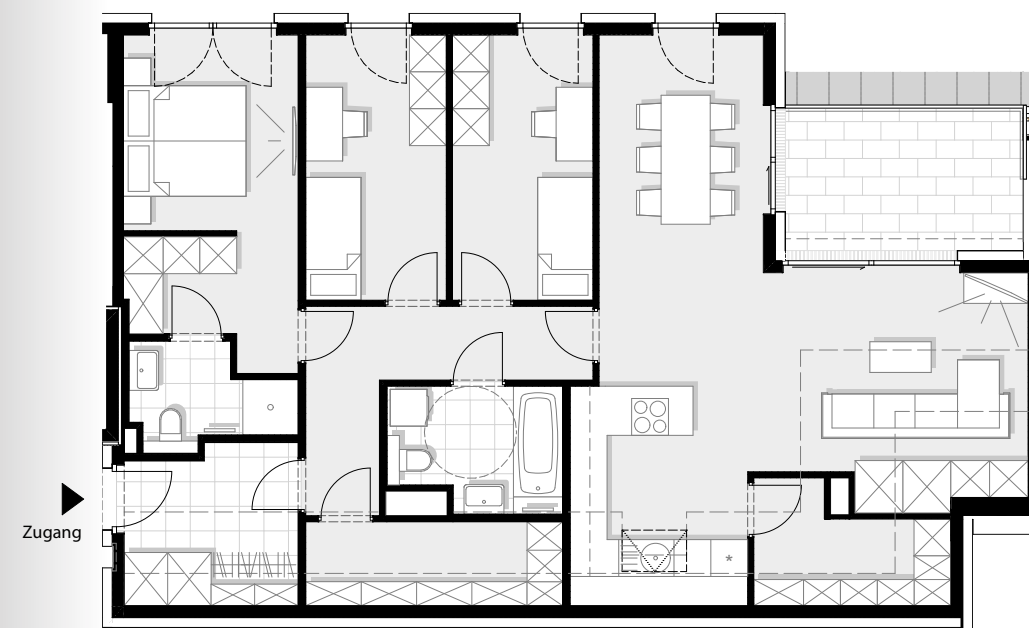
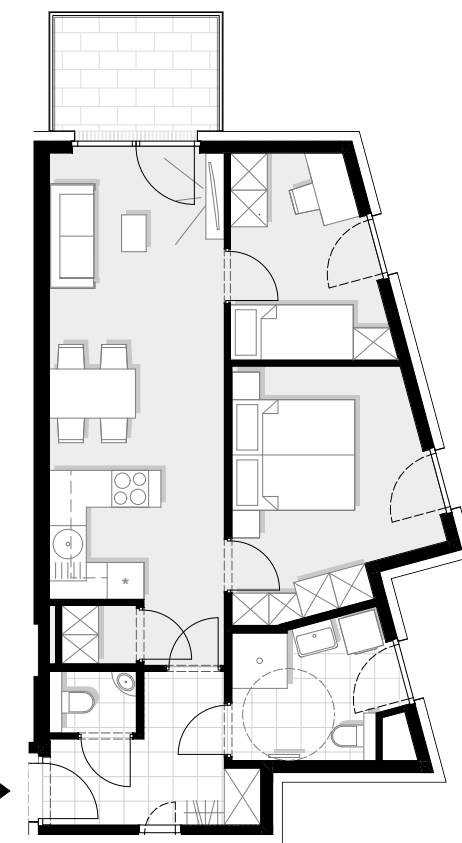
TOP
30

3. Obergeschoß
2-Zimmer-Wohnung
Nutzfläche: 52,53 m²
Balkon: 5,25 m²



TOP
43

4. Obergeschoß
3-Zimmer-Wohnung
Nutzfläche: 56,03 m²
Balkon: 5,25 m²



TOP
60

2. Dachgeschoß
4-Zimmer-Wohnung
Nutzfläche: 111,98 m²
Loggia: 1,23 m²
Terrasse: 8,28 m²



Unser Bestreben liegt darin, öko- logisch und nach- haltig zu bauen.

Dieser Qualitätsanspruch dieses bauwerk Projekts spiegelt sich außerdem in der Konsequenz bei der hochwertigen, handwerklichen Umsetzung wider.

Beim Projekt Josephine ist die Umsetzung einer Grundwasserwärmepumpe geplant. In den heißen Sommermonaten werden die Räumlichkeiten des Gebäudes zudem durch Baukernaktivierung gekühlt.

Durch die ausgezeichneten Sonnenverhältnisse ist der Standort hervorragend für die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach geeignet, die die Stromversorgung für die allgemeinen Bereiche eingesetzt wird. Die Wohnbereiche zeichnen sich durch innovative, zeitgemäße, sorgfältige architektonische Planung aus und bestechen durch viele Einzigartigkeiten: **grün, komfortabel, praktisch.**

Grün

ganzjähriges, zukunftsorientiertes und zuverlässiges Energie- sowie Heiz- und Kühlkonzept, dynamische Fassadendesigns und großzügige Fassadenbegrünung und umweltbewusster Bauansatz

Komfortabel

flexibler Wohnbereich jeder Einheit, Bodenbeläge aus Echtholzparkett und Feinsteinzeug, 3-fache Isolierverglasung, erstklassige Sanitäreinrichtungen von renommierten Herstellern

Praktisch

Geschlossene Tiefgarage, Community- bzw. Gemeinschaftsraum, Kinder- und Jugendspielfeld, eigene Kellerabteile, sowie sichere Lagermöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen im Untergeschoss

Der Paten



Der BERGAHORN steht im keltischen Baumkreis für den Zeitraum vom 11. bis zum 20. April.

In der keltischen Tradition wird der Ahorn oft mit Unabhängigkeit und Entschlossenheit in Verbindung gebracht, symbolisiert auch das Streben nach höherem Wissen und die Suche nach neuen Horizonten. Menschen, die unter dem Zeichen des Ahorns geboren wurden, gelten oft als kreativ, neugierig und haben ein natürliches Talent, sich anzupassen und mit verschiedenen Situationen umzugehen. Sie sind konstant auf der Suche nach neuen Erfahrungen und Erkenntnissen.

bauwerk widmet dieses Vorhaben dem BERGAHORN und plant, bei Abschluss des Projekts einen Paten als Sinnbild vor Ort zu setzen – ein bescheidener Ausdruck unserer Ehrerbietung der Natur gegenüber. Das Ziel ist es, die zukünftigen Bewohner durch bereitgestellte Anlagen wie Hochbeete dazu zu inspirieren, ihre Gärten und Terrassen als natürliche Oasen und wertvollen weiteren Lebensraum zu schätzen und zu gestalten.



Die Liebe zum Bauwerk.

Wir von bauwerk tragen die Liebe zum Bauwerk bereits in unserem Namen, sind aber gleichzeitig viel mehr als „nur“ ein Bauträger und Immobilienentwickler.

Mit viel Engagement und Leidenschaft legen wir unser Augenmerk gezielt auf Architektur, Bauqualität und Individualität und versuchen stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauherrn, Planer:innen und zukünftigen Eigentümer:innen zu schaffen. Dazu schenken wir allen involvierten Personen in jeder Entwicklungs- und Bauphase besondere Beachtung und Wertschätzung. Die Kreativleistung unserer Projekte und die Zufriedenheit unserer Käufer:innen ist das Ergebnis eines eingespielten und harmonischen Ablaufs zwischen Eigentümer:innen, Planer:innen und Entwickler:innen.

Die nach dem sorgfältigen Planungs- und Bauprozess erzielten Ergebnisse sprechen seit 1997 eine klare und sehr qualitätsorientierte Sprache. Bei bauwerk entstehen ästhetische Unikate, die qualitätsvolles Wohnen auf lange Sicht garantieren. Mehrere Architekturauszeichnungen unserer Planer:innen und viel publizistisches Lob bestätigen uns im bisher gegangenen Weg.

Käufer:innen in 2. Generation bestätigen uns zudem unsere unternehmerische Strategie und die hohe Qualität der bauwerk-Lösungen.

Aus der Taufe gehoben wurde das Unternehmen von Johannes Unterluggauer. Mit Leidenschaft für Architektur und Baukultur und großem Interesse am wirtschaftlichen Potenzial von Immobilien gründete er 1997 die Firma bauwerk als dynamisches und von moderner Architektur geprägtes Immobilien-Entwicklungsunternehmen. Mit Michael Scheidle verstärkt ein weiterer Geschäftsführer und Gesellschafter seit 2009 das Tiroler Unternehmen.

Mit der Gründung der bauwerk & Partner GmbH 2020 in Wien wurde die bewährte bauwerk-Qualität nun auch nach Wien übertragen, wo sich neben Johannes Unterluggauer als Gesellschafter und Geschäftsführer auch Christoph Schwaighofer als Gesellschafter für das Unternehmen verantwortlich zeichnet.





bauwerk & Partner GmbH
Schottengasse 4/26 | 1010 Wien
+512 28 43 38 | wien@bauwerk.tirol
josephine-prater.at

Es handelt sich um Visualisierungen. Die Ausstattung in den Bildern ist nicht im Kaufpreis inkludiert.
Eine genaue Beschreibung/Auskunft, inkl. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, wird separat durch den Verkauf
ausgehändigt. Dem Bauträger sind Änderungen des Projekts vorbehalten. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Bilder: ZOOMVP.AT, shutterstock, unsplash, Wirtschaftsuniversität Wien | Gestaltung: northlight gmbh

bauwerk & Partner
Immobilien