

JLB

Werte, die bleiben.



DAS JOE

EXPOSÉ

LOSCHMIDTGASSE 22-24 · 1210 WIEN

Ein modernes Wohngefühl

Das exklusive Wohnprojekt **DAS JOE**, in der verkehrsberuhigten **Loschmidtgasse 22-24**, inmitten des **21. Wiener Gemeindebezirks**, lädt zu Wohnen und Genießen ein.

Die Ruhelage des Wohnprojekts ermöglicht es Ihnen, dem hektischen Alltag zu entfliehen und die **Stille der Natur** zu genießen. Hier können Sie die frische Luft einatmen, ausgedehnte Spaziergänge unternehmen oder einfach nur die idyllische Umgebung von Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon aus bewundern.

Unser Wohnprojekt besteht aus insgesamt **15 Wohnungen**, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurden. Jede Wohnung besticht durch ein **einzigartiges Design und hochwertige Ausstattung**, die Ihren gehobenen Ansprüchen gerecht wird. **Große Fensterfronten** lassen viel natürliches Licht herein und bieten Ihnen Ausblick ins Grüne.

Für den Eigengebrauch oder als Anlegerwohnung: die Immobilie eignet sich hervorragend für Einzelpersonen, als auch für Paare und Familien.

Überblick

- 15 Wohneinheiten
- 10 Tiefgaragenplätze
- Private Freiflächen
- Eigengärten
- Fahrradstellplätze
- Ruhige Wohngegend
- Perfekt auch für Anleger

Entspanntes Wohnen wird durch ausgeklügelte Grundrisse in Kombination mit großzügig dimensionierten Terrassen, Balkonen und Gärten ermöglicht. Hier kann man durchatmen und Energie tanken.

Klare Architektur trifft Grünraum

In dieser Wohnanlage mit ansprechender Architektur finden Sie **15 Eigentumswohnungen**, die mit **hochwertiger Bauweise** und **gehobener Innenausstattung** ausgestattet sind, um Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.

Alle Wohnungen verfügen über einen **eigenen Garten, Balkon** oder eine **Terrasse**, die den Wohnkomfort erheblich steigern und **Platz zum Entspannen, Verweilen und Gärtnern** bieten. Darüber hinaus gehören auch Stellplätze in der Tiefgarage zu den Annehmlichkeiten des Hauses.

Natürlich steht auch neben **Fahrrad- und Kinderwagen-abstellflächen** jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung.

Lassen Sie sich zu Ihrem neuen Zuhause inspirieren.
Gemeinsam schaffen wir Ihren Wohn(t)raum.



INNEN- UND AUSSENÄUßE
MÜSSEN NAHTLOS INEIN-
ANDER ÜBERGEHEN UND
SO DEN PERSÖNLICHEN
LEBENSRAUM VERGRÖßERN.
DURCH DIE VERBINDUNG
VON INNENRÄUMEN MIT
PRIVATEN AUSSENFLÄCHEN
ENTSTEHT EIN KOMFORTAB-
LER PLATZ ZUM VERWEILN
UND ENTSPANNEN.

Lichtdurchflutete Innenräume dank großzügiger Fensterflächen und reichlich Platz auf Balkon oder Terrasse tragen zu einem hervorragenden Wohngefühl bei.



Eintreten, durchatmen, wohlfühlen.

Die Wohneinheiten sind so konzipiert, dass **hochwertige Innenräume** entstehen, die durch **ausgeklügelte Grundrisse**, konsequente Linienführung und elegante Oberflächen bestechen.

Beim Betreten jeder Wohneinheit spiegeln sich die **hohen Gestaltungsansprüche**, die wir an die Fassaden und Außenflächen haben, im Inneren wider.

Bei der Wahl der Fußböden und Sanitäranlagen greifen wir auf bereits **bewährte Materialien und Produkte** zurück, ohne Ihnen jedoch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung im Rahmen einer Vorauswahl vorzuenthalten.

Individuelle Wünsche können im Rahmen der technischen Möglichkeiten von uns implementiert werden, um Ihren **Traum vom Eigenheim** bis ins kleinste Detail wahr werden zu lassen.



DAS JOE bietet ein durch und durch **angenehmes Wohnerlebnis**, das auf effizient gestalteten Wohnungen und dazugehörigen Außenflächen basiert, die modernen Standards im Wohnungsbau entsprechen. Darüber hinaus profitieren BewohnerInnen von einer **ausgezeichneten Infrastruktur und Nahversorgung**.

Hier können Sie das Wohnen in einem urbanen Umfeld mit perfekter Naturnähe genießen.



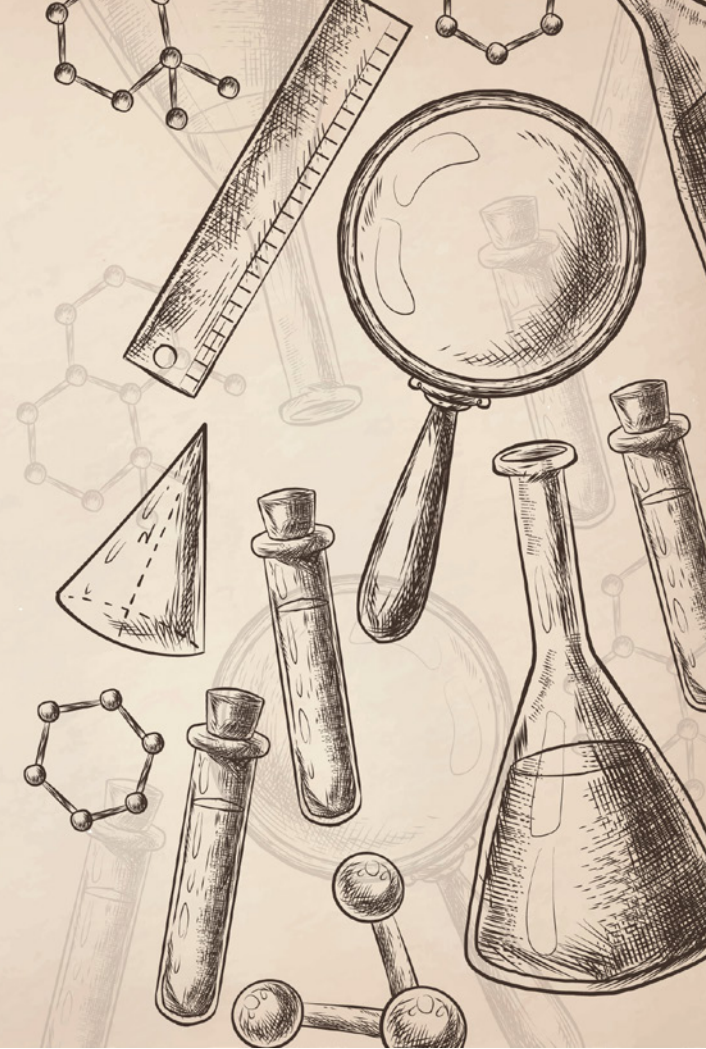
Modernes Wohnen mit hochwertigen Oberflächen und lichtdurchfluteten Räumen: Einfach die beste Art zu Wohnen.



LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNGEN,
VON DENEN MAN MIT EINEM SCHRITT
DEN INDIVIDUELLEN FREIBEREICH
BETRETEN KANN:

DAS JOE BIETET HOCHWERTIGE
RÄUMLICHKEITEN IM INNEN- UND
AUSSENBEREICH, DIE DEM ANSPRUCH
MODERNEN WOHNENS VOLLENDT
ENTSPRICHT.



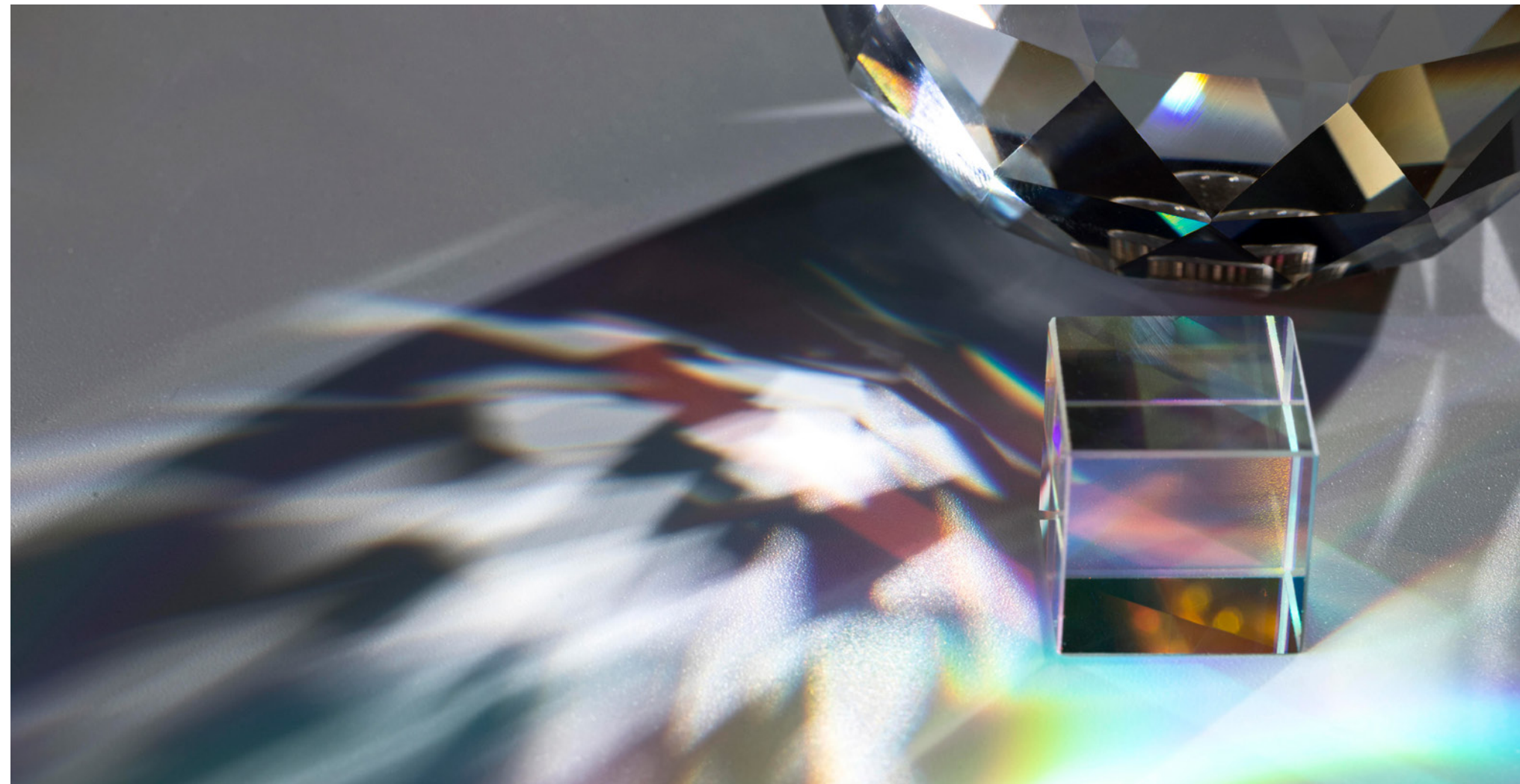
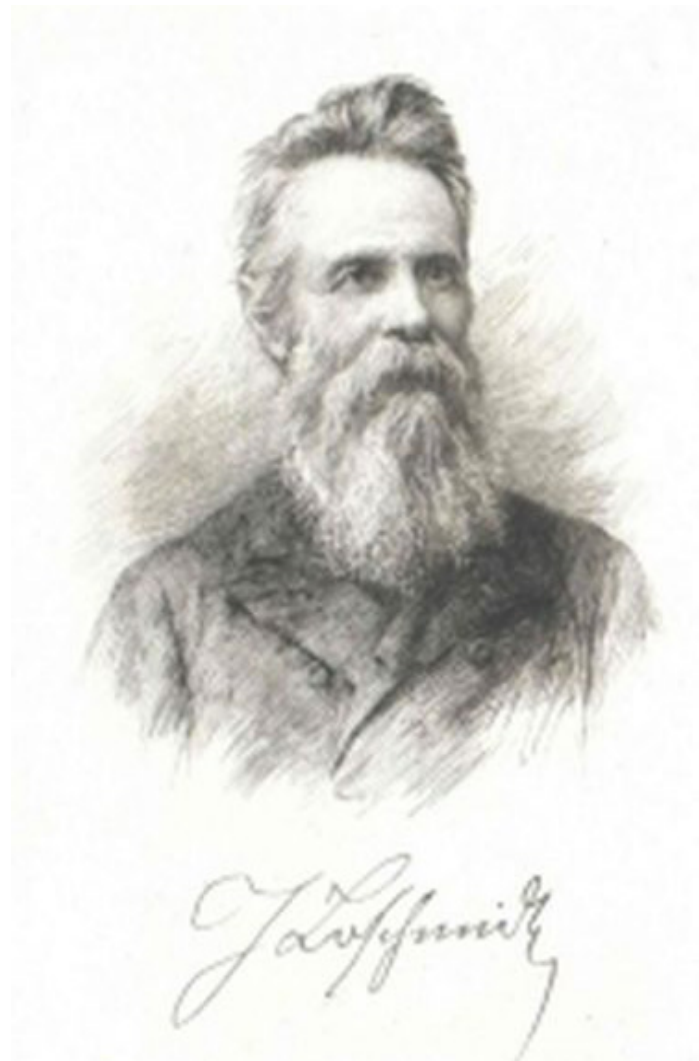


Johann Josef Loschmidt, zu Lebzeiten bekannt als Josef Loschmidt, war **österreichischer Physiker und Chemiker**. Er forschte neben den Gebieten der Thermo- und Elektrodynamik, auch über die Optik und Kristallformen. Als er 1865 erstmal die Größe von Luftmolekülen berechnete, konnte er sich damals sicher nicht vorstellen, dass später die **Loschmidt-Konstante** nach ihm benannt wird.

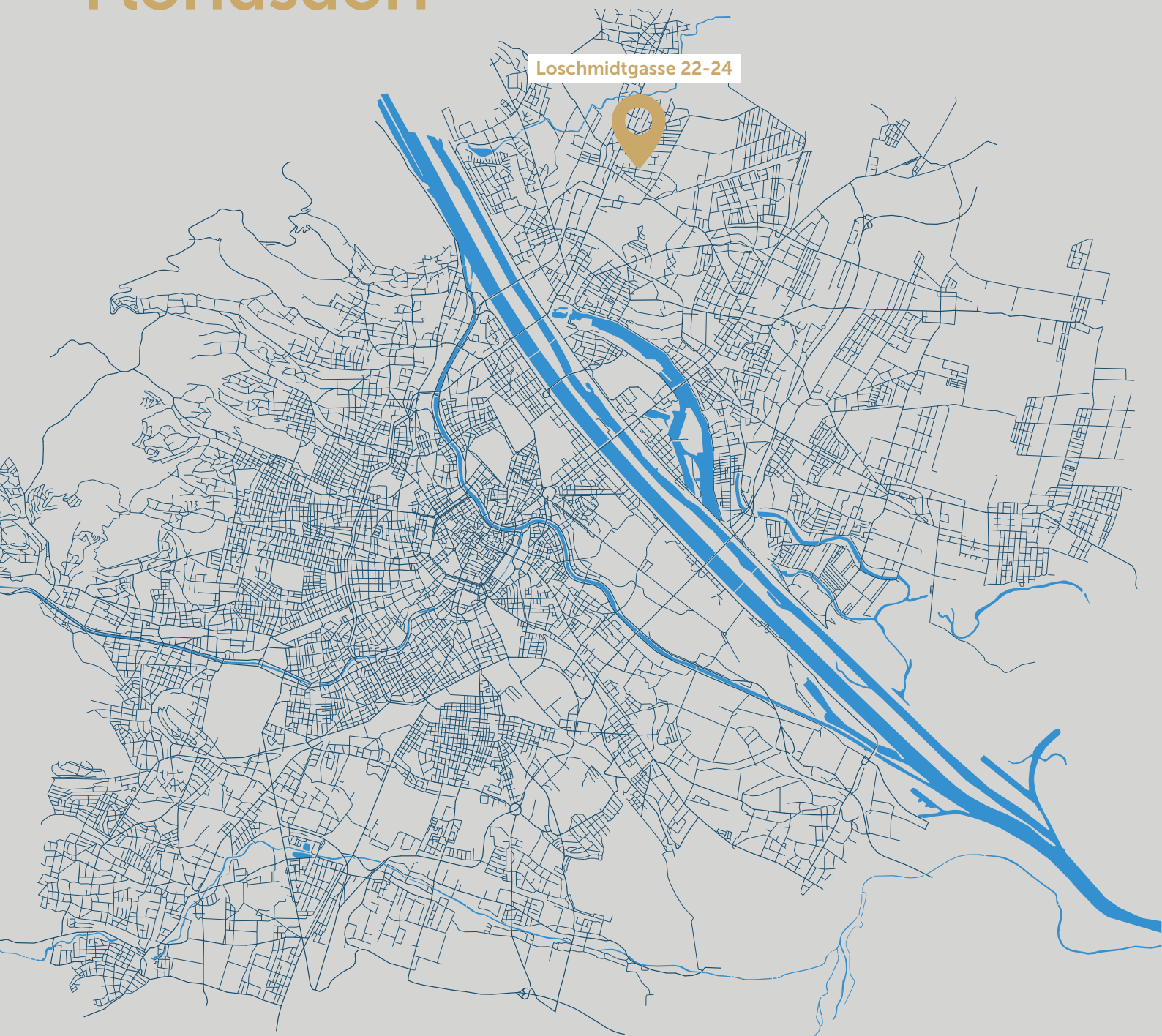
Aufgrund seiner herausragender Leistungen, wurde ihm sogar die Mitgliedschaft der **Wiener Akademie der Wissenschaften** verliehen.

Herr Loschmidt ist also nicht nur **Namensgeber der wunderschönen Loschmidtgasse**, sondern auch für unser hochwertiges Wohnbauprojekt.

Der Namensgeber



Attraktive Lage in Floridsdorf



Diese Wohnanlage bietet eine sehr günstige öffentliche Erreichbarkeit. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31**, sowie die **Buslinie 36A und 36B** verbinden Sie in nur wenigen Stationen mit der **U6** oder der **S-Bahn**, die Sie innerhalb **weniger Minuten** das **Zentrum Wiens** erreichen lässt.

Die Lage ist auch für Fahrradfahrer ideal, da die Wohnanlage an das **Radwegnetz** angeschlossen ist und das Naherholungsgebiet der **Alten Donau** in nur **15 Minuten** erreichbar ist.

Die **Kellergassen in Stammersdorf** und der **Bisamberg** sind in kurzer Zeit sowohl öffentlich als auch mit dem Fahrrad erreichbar. Ein weiteres Plus der Lage dieser Wohnung ist mit Sicherheit auch die Nähe zur neu errichteten **Klinik Floridsdorf**.

Diese Wohngegend ist **besonders attraktiv**, da viele große Unternehmen wie Siemens und Drei Österreich hier ansässig sind und dadurch kurze Arbeitswege ermöglicht werden. Durch die Ansiedlung der Klinik Floridsdorf wird der Bezirk zu einer aufstrebenden Gegend Wiens, die in den nächsten Jahren sicher noch attraktiver werden wird.

Wenn es darum geht, die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert zu befriedigen, finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** im Bezirk. Von den großen Supermärkten am **Spitz** bis hin zum charmanten **Schlinger-Markt** mit seinen zahlreichen alteingesessenen Geschäften: Man findet einfach alles direkt vor Ort. Spätestens, wenn man einen schönen Abend in den Weinbergen oder am Wasser verbracht hat, kann man sich dem **Charme des Bezirkes** nicht mehr entziehen.

LEICHT ERREICHBAR

Einkaufsmöglichkeiten	450 m
Postbriefkasten	400 m
Kindergarten	400 m
Volksschule	400 m
Allgemeinmediziner	400 m
Apotheke	800 m



1 | Floridsdorfer Spitz
2 | Kellergasse Stammersdorf
3 | Krankenhaus Nord

Langfristige Wertsteigerung

Langfristige Wertsteigerung – auch für Anleger.

Hochwertige Eigentumswohnungen als **sichere Investitionsmöglichkeit** und **Vorsorge für Anleger** verbindet Eigenschaften wie Bodenständigkeit, Sicherheit und Rendite. Durch Mieteinnahmen werden auf lange Sicht zusätzliche Einkünfte generiert.

Neben den **steuerlichen Vorteilen** beim Kauf der Immobilie haben Sie die Möglichkeit, **hohe Renditen** durch die **langfristige Wertsteigerung** und einem **steigenden Mietzins** zu erzielen. Durch die Eintragung ins Grundbuch und somit als **beständiger Sachwert** in Krisenzeiten ist bei Anlegerwohnungen größtmögliche **Sicherheit** für Ihr Investment gegeben.



DIE RICHTIGE
WAHL FÜR IHRE ZUKUNFT:

ANLEGERWOHNUNGEN ZÄHLEN
ZU DEN BESTEN INVESTITIONEN.
WERTSTEIGERUNG UND
LAUFENDE MIETEINNAHMEN
BIETEN LANGFRISTIGE SICHER-
HEIT, AUCH FÜR KOMMENDE
GENERATIONEN.

Werte, die bleiben.

Mit Weitblick und Handwerk entstehen Lebensräume, die Bestand haben — in Wien, Graz und Velden. Im Zentrum steht **Wohnqualität**: langlebig, stilsicher und generationentauglich. Vom ersten Entwurf bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie persönlich, mit klarer Kommunikation und verlässlicher Betreuung. Denn für uns sind Sie keine Nummer, sondern ein Mensch mit Visionen. **Vertrauen entsteht im Gespräch** — und Entwickler, Architekten, Berater und Handwerker ziehen an einem Strang, um Wohnträume greifbar zu machen.

Sieben gute Gründe

1 **Qualität, die Bestand hat**

Die Immobilie entsteht mit klarem Anspruch: hochwertig, langlebig und werthaltig. Von der Planung bis zur Ausstattung wird langfristig gedacht und für Generationen gebaut.

2 **Individuelle Begleitung**

Bei uns gibt es keine Nummern, sondern Namen: Sie werden persönlich betreut, vom Erstkontakt bis zur Übergabe. Und bei Bedarf auch darüber hinaus.

3 **Ein Ansprechpartner, kurze Wege**

Vertrieb, Projektgesellschaft und Hausverwaltung arbeiten Hand in Hand. Klare Ansprechpartner, schnelle Entscheidungen und offener Dialog — ohne Umwege.

4 **Verantwortungsvoll handeln**

Wir übernehmen Verantwortung — ökologisch, wirtschaftlich und zwischenmenschlich. Nachhaltigkeit bedeutet für uns: Projekte, die der Zukunft standhalten.

5 **Klarheit statt Floskeln**

Keine leeren Versprechen, sondern ehrliche Aussagen, verständliche Verträge und echte Handschlagqualität. Was wir sagen, halten wir auch.

6 **Starke regionale Verankerung**

Wir kennen den Markt. Nicht aus Studien, sondern aus täglicher Erfahrung in Wien, Graz und Velden. Unsere Beratung basiert auf echtem Know-how vor Ort.

7 **Verlässlichkeit auf allen Ebenen**

Ob Zeitplan, Budget oder Kommunikation — Sie können sich darauf verlassen, dass Zusagen gehalten werden. Und wenn etwas anders läuft, sagen wir es sofort.

LO1517 Projektentwicklung GmbH

Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien

FN 522663 y · UID ATU74947506

Gesellschafter: 100 % 7D Bauträger GmbH

JLB Projects GmbH

Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien

Vertrieb Wien

office@jlb-immo.at

+43 1 435 10 11



Werte, die bleiben.

Die LOI517 Projektentwicklung GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Visualisierungen und Angaben im gegenständlichen Verkaufsprospekt und den Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Die JLB Projects GmbH ist als Immobilienmaklerin tätig und wird als Doppelmaklerin für Käufer und Verkäufer tätig. Zwischen der Vermittlerin und der verkaufenden Gesellschaft besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

STAND: JULI 2026

