

**ANDEA – Parkside Residences | Exklusive  
Dachgeschosswohnung mit traumhafter Terrasse**



**Objektnummer: 4724/19728**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Stelzhamergasse       |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien             |
| Baujahr:                      | 2026                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 1                     |
| Keller:                       | 4,79 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | D 127,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,81                |
| Kaufpreis:                    | 2.065.000,00 €        |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Eigentum

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T 0676847772206  
H 0676847772207

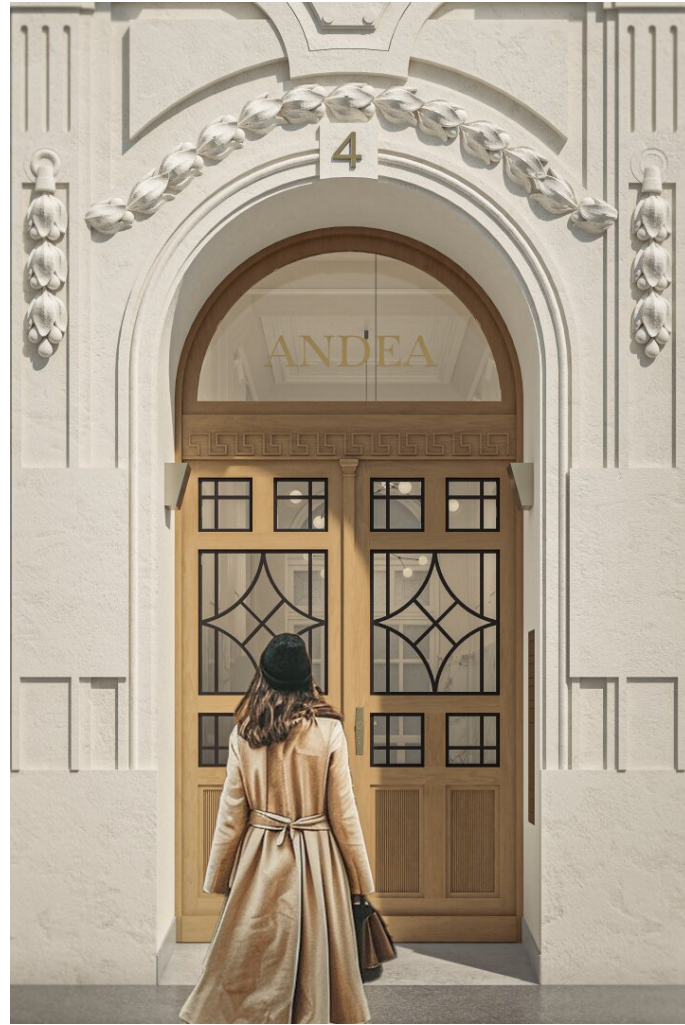
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











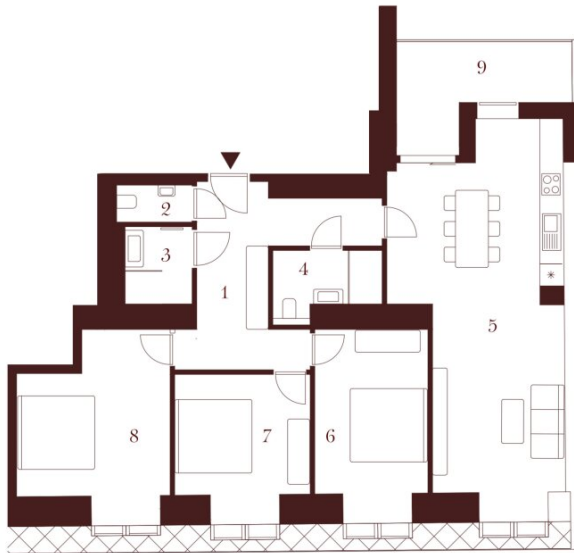
## TOP 18 V2

4 Zimmer mit Terrasse

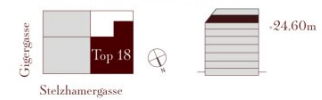
|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 15.79 m <sup>2</sup> |
| 2 | WC        | 2.05 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Bad       | 3.81 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Bad       | 4.86 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wohnküche | 42.40 m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer    | 16.10 m <sup>2</sup> |
| 7 | Zimmer    | 14.96 m <sup>2</sup> |
| 8 | Zimmer    | 20.04 m <sup>2</sup> |

WOHNFLÄCHE 120.00 m<sup>2</sup>

|   |              |                      |
|---|--------------|----------------------|
| 9 | Loggia       | 10.43 m <sup>2</sup> |
|   | Kellerabteil | 4.79 m <sup>2</sup>  |



1. Dachgeschoss - Raumhöhe 2.60m



Bei dieser planischen Abbildung handelt es sich um eine schematische Darstellung. Gültig ist das Naturmaß.  
Die Möblierung dient lediglich als Vorschlag des Bauträgers und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Projektentwickler  
**BALFIN AUSTRIA**

Architektur  
**BEHF ARCHITECTS**

Exklusive  
Vermarktung  
**SANGREAL**

# Objektbeschreibung

## **ANDEA Parkside Residences – Historische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort**

Mit den **ANDEA Parkside Residences** entsteht in einer der begehrtesten Wohnlagen des 3. Wiener Gemeindebezirks ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das den Charme eines prachtvollen Wiener Gründerzeithauses mit hochwertiger moderner Architektur verbindet.

Das im Jahr **1907** nach den Plänen des Architekten **Carl Caufal** errichtete Zinshaus wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend revitalisiert. Historische Elemente wie kunstvolle Stuckfassaden, hohe Räume und klassische AltbauDetails wurden sorgfältig erhalten und mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert. Ergänzt wird das Gebäude durch zwei exklusive Dachgeschosse mit großzügigen Terrassen und beeindruckenden Ausblicken über die Dächer Wiens.

Das Projekt umfasst stilvoll sanierte Altbauwohnungen sowie moderne Dachgeschosswohnungen mit durchdachten Grundrissen. Je nach Wohnung stehen Loggien, Terrassen oder großzügige Freiflächen zur Verfügung und schaffen privaten Freiraum mitten in der Stadt. Hochwertige Materialien wie geölter französischer Fischgrätparkett, restaurierte Stuckelemente, Messingbeschläge sowie elegant ausgestattete Badezimmer unterstreichen den exklusiven Charakter des Projekts.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Fitnessbereich, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet. Die Dachgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus über Smart-Home-Technologie, elektrisch bedienbare Velux-Dachflächenfenster sowie weitläufige Terrassen mit beeindruckendem Blick bis zum Stephansdom.

Die **ANDEA Parkside Residences** vereinen stilvolle Altbauarchitektur, hochwertige Ausstattung und modernes Wohnen auf höchstem Niveau – ein Zuhause für alle, die urbanes Leben mit zeitloser Eleganz verbinden möchten.

Der angeführte Kaufpreis gilt für Eigennutzer. Den Kaufpreis für Vorsorge- bzw. Anlegerkäufer übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap