

ANDEA – Parkside Residences



Objektnummer: 4724/19716

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhamergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	177,05 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	8,43 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	1.695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

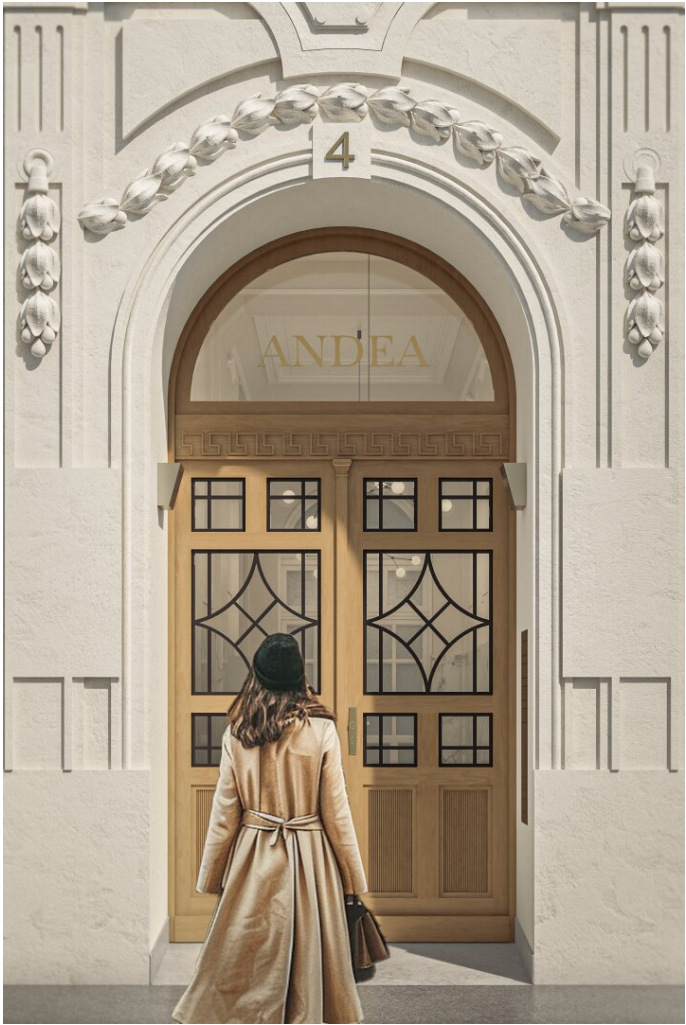
Team Eigentum

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.





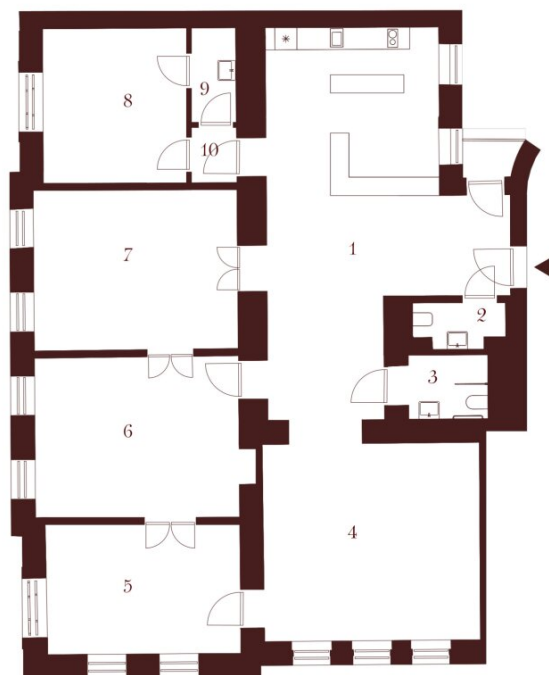
TOP 2

6 Zimmer

1	Empfang	50,29 m ²
2	WC	2,82 m ²
3	WC	3,77 m ²
4	Büro	31,69 m ²
5	Büro	18,61 m ²
6	Büro	24,29 m ²
7	Büro	24,15 m ²
8	Büro	16,47 m ²
9	Bad	3,11 m ²
10	Vorraum	1,85 m ²

GESAMTFLÄCHE 177,05 m²

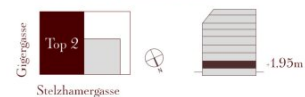
Kellerabteil 8,43 m²



0 1 2 3 4 5M

Bei dieser planlichen 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.

Hochparterre - Raumhöhe 3,46m



Projektentwickler

BALFIN
AUSTRIA

Architektur

BEHF
ARCHITECTS

Exklusive
Vermarktung

SANGREAL

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Büroeinheit im Hochparterre des exklusiven Altbauprojekts **ANDEA – Parkside Residences** bietet auf rund **177 m²** ein hochwertiges Arbeitsumfeld mit klassischem Wiener Charme und modernem Komfort. Großzügige Raumhöhen, stilvolle Altbaudetails und eine hochwertige Ausstattung schaffen eine besondere Atmosphäre für Unternehmen, Kanzleien oder Praxen mit gehobenen Ansprüchen.

Der großzügige Empfangsbereich bildet das Herzstück der Bürofläche und erschließt die insgesamt sechs Büroräume sowie zwei separate WC-Anlagen. Die lichtdurchfluteten Räume mit edlem Parkettboden bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Einzel- und Teambüros über Besprechungsräume bis hin zu repräsentativen Empfangs- oder Wartebereichen.

Raumaufteilung:

- Entrée: ca. 50 m²
- WC 1: ca. 2 m²
- WC 2: ca. 3 m²
- Büro 1: ca. 31 m²
- Büro 2: ca. 18 m²
- Büro 3: ca. 24 m²
- Büro 4: ca. 24 m²
- Büro 5: ca. 16 m²
- Nebenraum 1: ca. 3 m²
- Nebenraum 2: ca. 1 m²

Ausstattung

Die Bürofläche überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Altbaufair und moderner Ausstattung. Elegante Terrazzoböden, klassische Flügeltüren, stilvolle Jugendstilelemente sowie beeindruckende Raumhöhen verleihen den Räumen einen repräsentativen Charakter. Zeitgemäße Haustechnik und hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes und komfortables Arbeitsumfeld.

Ein besonderes Plus ist das **exklusive Home-Gym im Souterrain**, das den Nutzern des Hauses zur Verfügung steht und den Büroalltag ideal ergänzt.

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