

ANDEA – Repräsentative Bürofläche mit Wiener Altbaucharme



Objektnummer: 4724/19891

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:	249,73 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	10,83 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

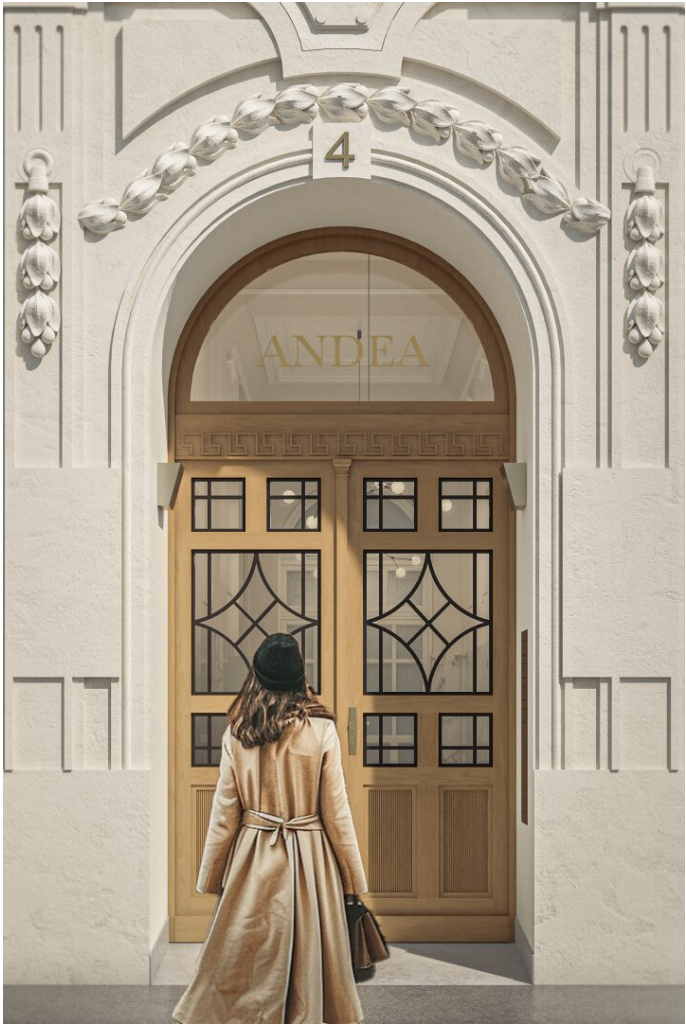
Team Eigentum

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.









ANDEA
parkside residences

TOP 1-2

9 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
11	Vorraum	8.55 m ²
12	Bad	2.99 m ²
13	Küche	9.28 m ²
14	Büro	23.14 m ²
15	Büro	28.72 m ²

GESAMTFLÄCHE 249,73 m²

Kellerabteil 10,83 m²

Hochparterre - Raumhöhe 3.46m



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.

Projektentwickler

BALFIN
AUSTRIA

Architektur

BEHF
ARCHITECTS

Exklusive
Vermarktung

SANGREAL

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Büroeinheit im Hochparterre des exklusiven Altbauprojekts **ANDEA – Parkside Residences** bietet auf rund **250 m²** ein großzügiges und hochwertiges Arbeitsumfeld mit klassischem Wiener Altbaucharme und modernem Komfort.

Der großzügige Empfangsbereich erschließt **sieben Büroräume**, die flexibel als Einzel- und Teambüros, Besprechungsräume oder repräsentative Kundenbereiche genutzt werden können. Ergänzt wird die Fläche durch eine separate Küche, zwei Badezimmer, zwei WCs sowie zusätzliche Nebenflächen.

Raumaufteilung:

- Empfang: ca. 50 m²
- Büro 1: ca. 32 m²
- Büro 2: ca. 19 m²
- Büro 3: ca. 24 m²
- Büro 4: ca. 24 m²
- Büro 5: ca. 16 m²
- Büro 6: ca. 23 m²
- Büro 7: ca. 29 m²
- Küche: ca. 9 m²
- 2 Badezimmer

- 2 separate WCs
- zusätzliche Vorraum- und Nebenflächen

Ausstattung:

Elegante Terrazzoböden, klassische Flügeltüren, stilvolle Jugendstilelemente und großzügige Raumhöhen verleihen der Bürofläche ihren besonderen Charakter. Hochwertige Materialien und moderne Haustechnik sorgen gleichzeitig für zeitgemäßen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das **exklusive Home-Gym im Souterrain**, das den Nutzern des Hauses zur Verfügung steht.

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