8 Zimmer und 2 Loggien – Wohnen auf einem gesamten Regelgeschoss – ANDEA



Objektnummer: 4724/19894

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhamergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	298,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	4,93 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	3.759.000,00 €

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.















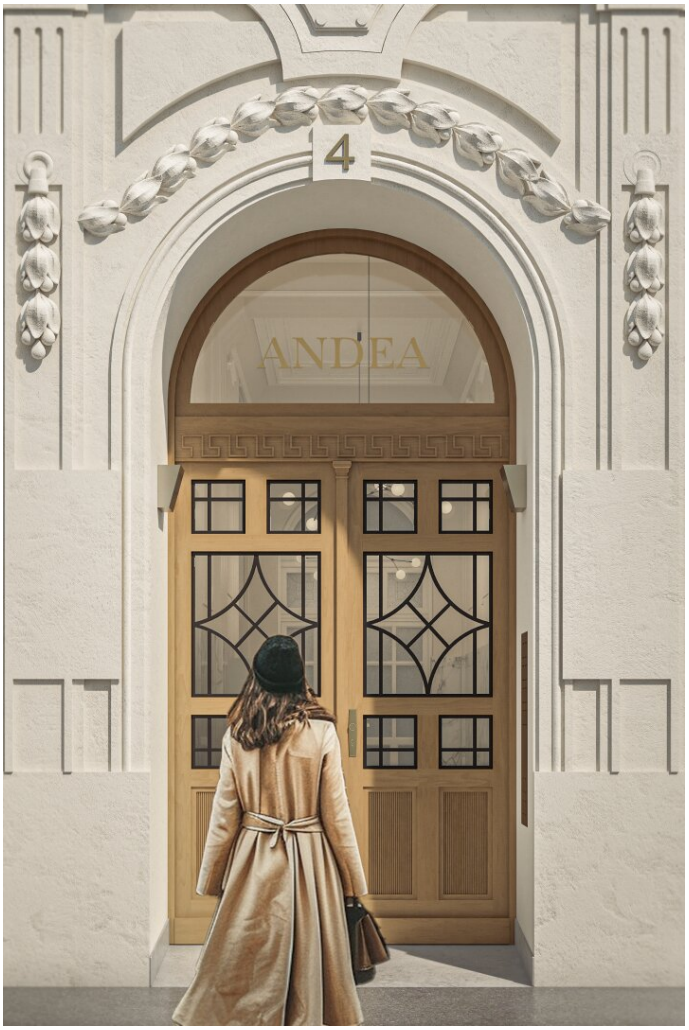








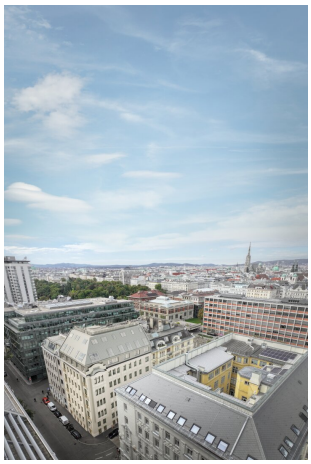



4
ANDEA















ANDEA

parkside residences

ganzes RG V3 - 1.OG 5SZ

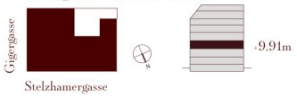
Zusammenlegung Gigergasse - Stelzhamergasse

5 Schlafzimmer mit 2 Loggien

1	Vorraum	11.17 m²
2	Schrankraum	3.27 m²
3	WC	2.09 m²
4	HWR	3.22 m²
5	Küche	22.25 m²
6	Wohnzimmer	47.21 m²
7	Wohnzimmer	24.19 m²
8	Wohnzimmer	32.79 m²
9	Vorraum	6.07 m²
10	WC	1.68 m²
11	Bad	5.43 m²
12	Vorraum	24.97 m²
13	Zimmer	12.60 m²
14	Bad	5.22 m²
15	Zimmer	23.78 m²
16	Zimmer	19.64 m²
17	Bad	4.44 m²
18	Zimmer	18.66 m²
19	Vorraum	5.54 m²
20	Zimmer	23.77 m²
WOHNFLÄCHE		298.00 m²
21	Loggia	8.18 m²
22	Loggia	8.11 m²
	Kellerabteil	4.93 m²



1. Obergeschoss - Raumhöhe 3.50m



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

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 bezieht sich auf den Erwerb durch Eigennutzer.

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