Exklusive Büroeinheit mit Wohnraumpotenzial: Dachgeschoss mit Stephansdormspitze- und Stadtparkblick sowie Hotelkomfort



Objektnummer: 5585/206

Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A brand of MPIV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parkring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,60 m²
Nutzfläche:	51,70 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	17.388,78 €
Betriebskosten:	163,16 €
Heizkosten:	120,23 €
USt.:	63,78 €

Provisionsangabe:

32.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




MDCCCLXIV






FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN








FEELING HOME
IMMOBILIEN



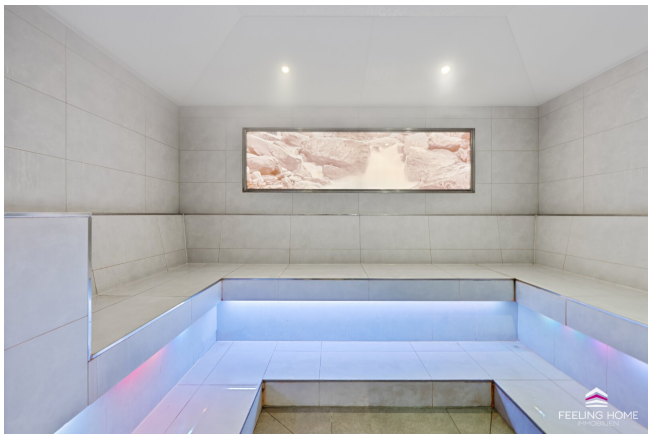



FEELING HOME
IMMOBILIEN


GOLDEN TREE
FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME

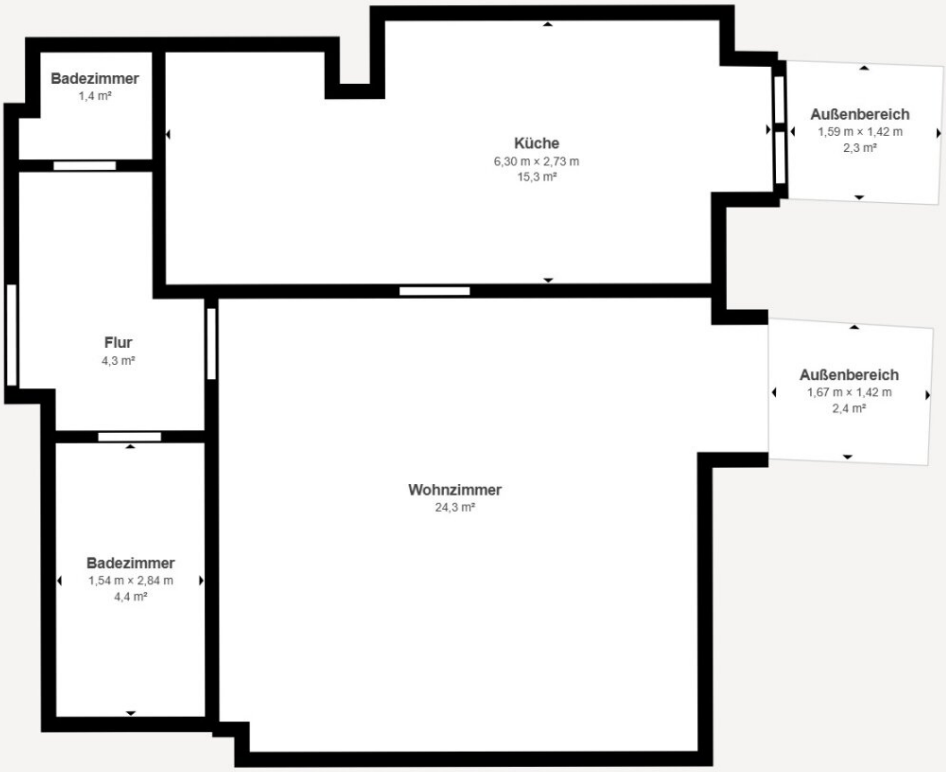

FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


HOTEL
AM PARKRING
FEELING HOME
IMMOBILIEN



Matterport Property Report:

ETW Parkring

Gross Floor Area - Full Property 58,0 m² | **Floor 1** 58,0 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Objektbeschreibung

IHR EXKLUSIVES PIED-À-TERRE AM WIENER PARKRING

Mitten im Herzen Wiens, an einer der renommiertesten Adressen des 1. Bezirks, erwartet Sie diese besondere Immobilie im Marriott Haus am Parkring. Eine attraktive Kombination aus urbaner Lage, internationalem Hotelambiente und exklusiven Freizeitmöglichkeiten – ideal als repräsentativer Bürostandort, stilvoller Zweitwohnsitz, behaglicher Rückzugsort oder persönlicher Lebensmittelpunkt in Wien.

Die rund 50 m² große Büroeinheit befindet sich im achten Liftstock und somit im ersten Dachgeschoss eines 1984 errichteten Gebäudes. Durch die erhöhte Lage eröffnet sich ein schöner seitlicher Ausblick in Richtung Wiener Stadtpark. Auch der Turm des Stephansdoms fügt sich in das eindrucksvolle Wiener Stadtpanorama ein.

Die Immobilie ist derzeit als Büro gewidmet. Eine allfällige Umwidmung in Wohnraum sollte grundsätzlich möglich sein.

Ein besonderes Merkmal dieser Adresse ist die Möglichkeit, die Annehmlichkeiten des Hotels zu nutzen. Dazu zählt die Golden Tree Wellnessanlage mit Spa- und Fitness sowie der Restaurantbereich. Ein komfortables Angebot, das den Alltag bereichert und Raum für Entspannung schafft.

Die Büroeinheit präsentiert sich derzeit mit einem großzügig dimensionierten Hauptraum und einer separaten Küche. Der durchdachte Grundriss bietet darüber hinaus interessantes Gestaltungspotenzial und eröffnet Perspektiven für eine alternative Nutzung als hochwertiger urbaner Wohnraum. Durch eine entsprechende Adaptierung der Küchenanschlüsse sowie eine Neugestaltung der Raumaufteilung könnte eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit getrennten Wohn- und Schlafbereichen entstehen. Eine solche Wohnnutzung setzt eine behördliche Umwidmung sowie die entsprechende Prüfung und Erfüllung sämtlicher baulicher und technischer Voraussetzungen voraus.

DISKRETER ZUGANG

Die Wohnung ist über einen seitlichen, separaten Eingang mit Schlüssellift erreichbar. Dies sorgt für Sicherheit und die Hotelgäste können sich nicht in das Stockwerk verirren.

WELLNESS AUF HOTELNIVEAU

Ein besonderes Extra bietet die hauseigene Golden Tree Wellnessanlage. Ob für eine spontane Auszeit oder als regelmäßiger Rückzugsort vom urbanen Alltag, die Nutzung ist flexibel als Tagesgast sowie über eine Monats- oder Jahresmitgliedschaft möglich.

- Ruhebereich
- Innenpool
- Gym
- Sauna
- Dampfbad
- Infrarotkabine
- Skandinavisches und finnisches Bad
- Massageangebot

NORDÖSTLICH AUSGERICHTETE TERRASSEN

Die Büroeinheit verfügt über zwei charmante Terrassen, die jeweils direkt von einem der beiden Räume aus zugänglich sind. Beide Freiflächen bieten einen schönen seitlichen Ausblick in Richtung Wiener Stadtpark sowie auf die markante Turmspitze des Stephansdoms.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Exklusive Lage im 1. Bezirk am Parkring

- Blick Richtung Stadtpark und auf die Spitze des Stephansdoms
- Nutzung der Hotel-Annehmlichkeiten, inkl. Golden Tree Wellnessanlage mit Spa und Fitness
- Separater seitlicher Zugang mit Schlüssellift, Privatsphäre und Sicherheit
- Zwei Terrassen, jeweils aus einem Raum zugänglich
- Badezimmer mit großer Dampfdusche mit Sternenhimmel

HARD FACTS

- Lage im 8. Lift-Stock, 1. Dachgeschoss
- Voll ausgestattete moderne Einbauküche
- 2-fach verglaste Alu-Fenster (1984)
- Bad mit Dampfdusche und großem Waschtisch
- Laminatboden in den Räumen
- Derzeitige Bürowidmung
- Umbau und Umwidmung zur Zwei-Zimmer-Wohnung möglich
- Kellerabteil: ca. 1,5 m²

PARKEN

Ein Garagenstellplatz in unmittelbarer Nähe, direkt hinter dem Marriott, kann bei Bedarf um monatlich EUR 200,– angemietet werden. Damit ist auch für komfortables und sicheres Parken in zentraler Innenstadtlage gesorgt.

INFRASTRUKTUR

Die Lage verbindet urbanen Lebensstil mit höchstem Alltagskomfort. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, darunter Supermärkte wie SPAR und BILLA sowie das renommierte Reformhaus Staudigl. Drogerien wie BIPA und dm, Bäckereien, Banken, Postfilialen, Trafiken und Apotheken ergänzen das vielfältige Angebot für den täglichen Bedarf. Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte und Kinderärzte sowie das Franziskus Spital Landstraße sind bequem erreichbar. Kulinarisch bietet die Umgebung eine reizvolle Vielfalt. Eine Auswahl an gehobenen Restaurants, traditionsreichen Wiener Kaffeehäusern und stilvollen Bars lädt dazu ein, das urbane Leben in vollen Zügen zu genießen. Auch das Bildungsangebot überzeugt: Kindergärten, Volksschulen und Mittelschulen befinden sich im näheren Umfeld. Darüber hinaus sind die Universität für Musik und darstellende Kunst Wien (Institut für Musikwissenschaft und Interpretationsforschung) sowie das Konservatorium Wien fußläufig erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Lokalbahnhof Landstraße-Wien Mitte in nur ca. 660 m
- CAT mit direkter Anbindung an Flughafen Wien
- U-Bahn Stubentor U3 und Stadtpark U4
- Straßenbahn 2 Weihburggasse und Stubentor
- Buslinie 74A Stubentor in ca. 340 m
- Buslinie 2A Schwarzenbergplatz in ca. 470 m

- Gute Anbindung an die Autobahn

SONSTIGES

Diese attraktive Büroeinheit vereint eine repräsentative Innenstadtlage direkt am Wiener Stadtpark mit den besonderen Annehmlichkeiten des Marriott Hauses. Sie bietet einen exklusiven Rahmen für einen anspruchsvollen Bürostandort in zentraler Wiener Stadtlage und spricht insbesondere international tätige Unternehmen, Geschäftsleute sowie all jene an, die eine hochwertige Adresse im Herzen Wiens suchen. Auch das vorhandene Flächenkonzept eröffnet interessantes Potenzial für eine alternative Nutzung als urbaner Wohnraum, vorbehaltlich einer entsprechenden behördlichen Umwidmung und der baurechtlichen Voraussetzungen.

Gerne lade ich Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

• Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt.

• Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

• Grunderwerbsteuer: 3,5 %

• Kaufvertragserrichtung: 1–3 % plus USt. plus Barauslagen

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren

kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap