

Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale Ruhelage



Wohnzimmer Top 69

Objektnummer: 11061

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,65 m ²
Nutzfläche:	141,80 m ²
Gesamtfläche:	141,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

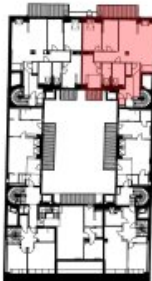
Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3



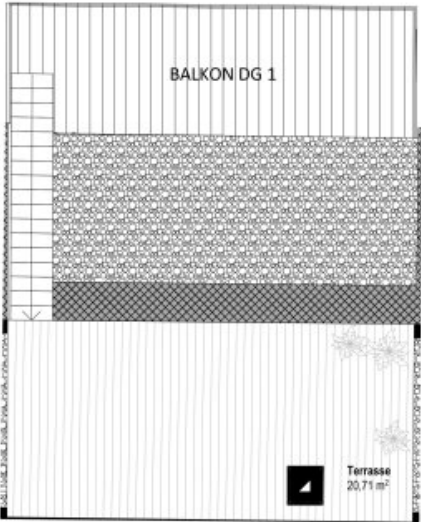
TOP 69

DACHGESCHOSS STIEGE 3

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



Top 69	
Vorraum	13,85m ²
WC	1,77m ²
Gang	7,25m ²
Wohnen Essen Kochen	40,29m ²
Speis	2,16m ²
Bad	7,93m ²
Zimmer	15,26m ²
Bad+WC	5,50m ²
Zimmer	15,93m ²
Zimmer	13,71m ²
Totale Wohnfläche	123,65m²
Balkon	4,30m ²
Balkon	13,85m ²
<u>Optional (Terrasse)</u>	<u>(20,71m²)</u>
TOTAL	141,80m² (162,51m²)



Optional: Terrasse 2. DG



Objektbeschreibung

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Im Zuge einer umfassenden Sanierung des Altbaus wird das Dachgeschoss mit insgesamt sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen ausgebaut.

Hochwertig & klimaeffizient

Das Gebäude befindet sich derzeit in der Sanierungsphase und wird hochwertig modernisiert sowie schlüsselfertig übergeben. Neben einer neuen, effizienten Heiztechnik erhält das Haus eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die umweltfreundliche **Luftwärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung, indem sie die in der Umgebungsluft gespeicherte Wärme nutzt. Dies reduziert sowohl den Energieverbrauch als auch die Betriebskosten – ein echter Vorteil für Umwelt und Geldbörse.

Beschreibung Top 69 | mit dem Lift direkt in die Wohnung

Diese großzügige und charmante 4-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über eine Wohnebene. Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohnbereich der Zugang auf den Balkon bietet. Optional besteht die Möglichkeit eine zusätzliche Dachterrasse (€ 50.000,-) mit ~20m² zu Errichten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer. Zwei davon haben Zugang zu Balkonen, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind und zum Entspannen einladen.

Die Wohnung bietet außerdem zwei Badezimmer, zwei separate Toiletten sowie einen Abstellraum bzw. Speis

Bei der Ausstattung wird größter Wert auf technische Raffinesse und architektonische Qualität gelegt. Je nach Bauphase haben Sie zudem die Möglichkeit, die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen anzupassen.

Lage & Umgebung – Perfekte Balance aus Ruhe und urbanem Leben

Das Projekt befindet sich in einer attraktiven Lage im 3. Bezirk, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Durch die beiden nahegelegenen U-Bahnstationen U3 Schlachthausgasse und U3 Kardinal-Nagl-Platz, ist die Innenstadt in knapp 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden sich charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Renommierter Schulen und Kindergärten sind ebenfalls

schnell erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete, wie Prater oder Donaukanal. Auch Wiens kulturelles Angebot, wie das Kunsthaus Wien und die Wiener Staatsoper sind in kurzer Zeit erreichbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung
www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <350m
Klinik <250m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <625m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <375m

Post <375m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap