Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale Ruhelage



Objektnummer: 11053

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:	129,92 m²
Nutzfläche:	167,59 m²
Gesamtfläche:	167,59 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.







ACCENTA
IMMOBILIEN

VERKAUF | VERMIETUNG | BERATUNG

Ihre Immobilie in besten Händen

Wir begleiten Sie professionell, persönlich und verlässlich – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.





01 997 12 93
office@accenta-immo.at
www.accenta-immo.at

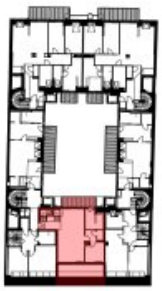


IMMY 2024 SILBER
Makler
ACCENTA Immobilien e.U.

TOP 64

DACHGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



Top 64 - DG 1	
Vorraum	8,08m²
Wohnen | Essen | Kochen	37,51m²
Vorraum	3,43m²
WC	1,74m²
Zimmer	9,87m²
Bad	8,85m²
Abstellraum	3,40m²
Gang	10,46m²
Bad+WC	9,28m²
Zimmer	18,02m²
Zimmer	19,28m²
Totale Wohnfläche	129,92m²
Balkon	9,34m²
Terrasse	15,62m²
Terrasse	12,71m²
TOTAL	167,59m²



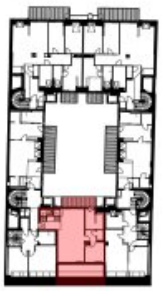
1. DACHGESCHOSS



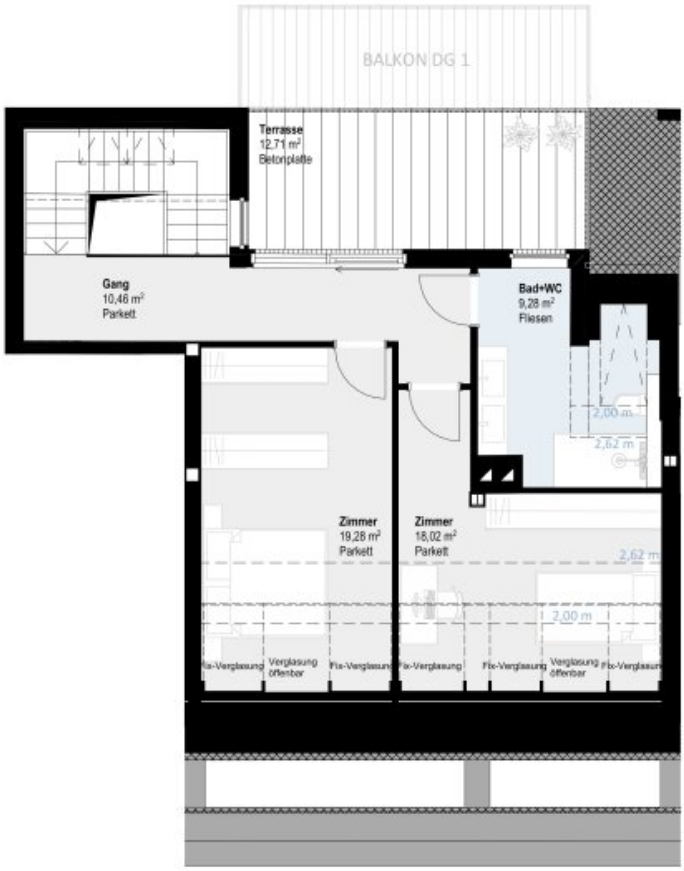
TOP 64

DACHGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



Top 64 - DG 1	
Vorraum	8,08m²
Wohnen | Essen | Kochen	37,51m²
Vorraum	3,43m²
WC	1,74m²
Zimmer	9,87m²
Bad	8,85m²
Abstellraum	3,40m²
Gang	10,46m²
Bad+WC	9,28m²
Zimmer	18,02m²
Zimmer	19,28m²
Totale Wohnfläche	129,92m²
Balkon	9,34m²
Terrasse	15,62m²
Terrasse	12,71m²
TOTAL	167,59m²



2. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: **www.pauline1030.at**

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 64

Diese großzügige und charmante 4-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über zwei Wohnebenen.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 37,51 m² große Wohnbereich, der sowohl Zugang zu einem 9,34 m² großen Balkon als auch zu einer 15,62 m² großen Terrasse bietet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Die obere Ebene beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit WC. Eine zusätzliche, 12,71 m² große Terrasse, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, lädt hier zum Entspannen ein.

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. Renommierte 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

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 möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

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 <575m

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