

## Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort



**Objektnummer: 11048**

**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:	Altbau
Wohnfläche:	27,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	27,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	27,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	186.327,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

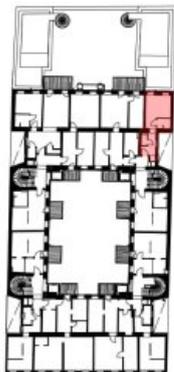
T +43 1 997 18 00



# TOP 38

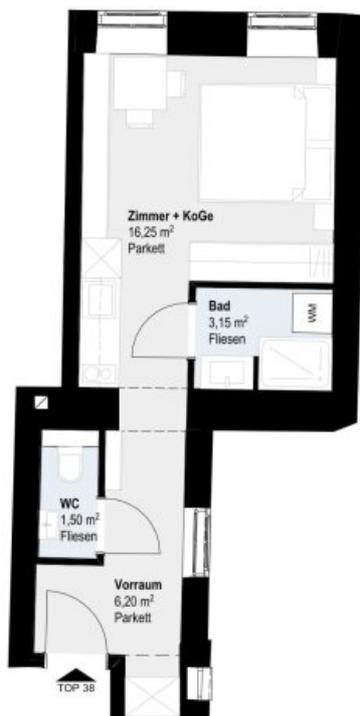
1. OBERGESCHOSS STIEGE 3

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG  
IM HAUS



<b>Top 38</b>	
Vorraum	6,20m <sup>2</sup>
Zimmer mit Kochgelegenheit	16,25m <sup>2</sup>
Bad	3,15m <sup>2</sup>
WC	1,50m <sup>2</sup>
<b>Totale Wohnfläche</b>	<b>27,10m<sup>2</sup></b>

**TOTAL** 27,10m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: [www.paulus5.at](http://www.paulus5.at)

## **Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung vereint den eleganten Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Dank eines durchdachten Raumkonzepts wird der verfügbare Platz optimal genutzt – ideal für stilbewusstes Wohnen auf kompakter Fläche.

Ruhig zum Innenhof gelegen, bietet diese Wohnung eine kleine Ruhe-Oase mitten in der Stadt.

## **Cleveres Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung**

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 17 m<sup>2</sup> große Wohn- u. Schlafbereich.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einer bodentiefen Dusche sowie stilvollem Design.

## **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.

## **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. Renommierete 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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](http://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