

**Traumhaftes, großzügiges Townhouse mit Garten und Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage!**



**Objektnummer: 11082**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Paulusgasse 5C                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 185,05 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 281,70 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 281,70 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 5                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Garten:                       | 44,25 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 56,69 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,25                           |
| Kaufpreis:                    | 1.900.000,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.








  
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder


  
**Martina Schütz**  
 Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
 Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentünerin**  
 Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
 Standort

**AT01011043**  
 Treuhänder-Nummer

**379995t**  
 Firmenbuchnummer

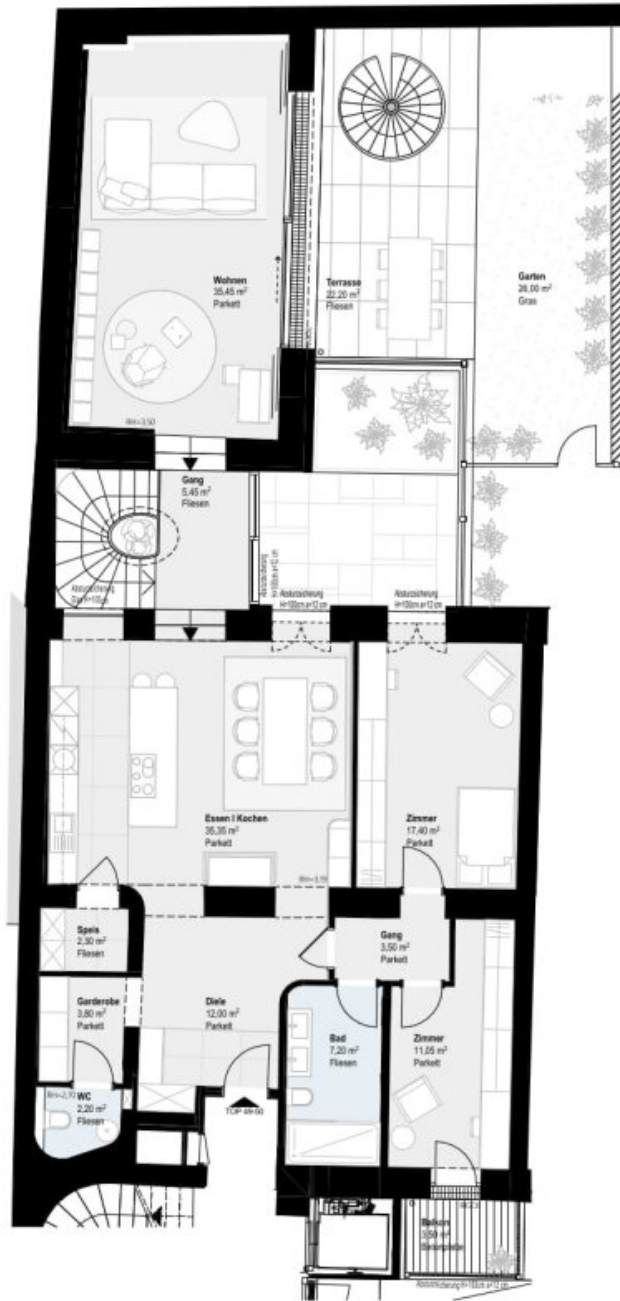
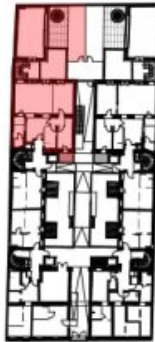
gültig bis  
**12/2027**




## TOWN HOUSE 2 (TOP 49-50)

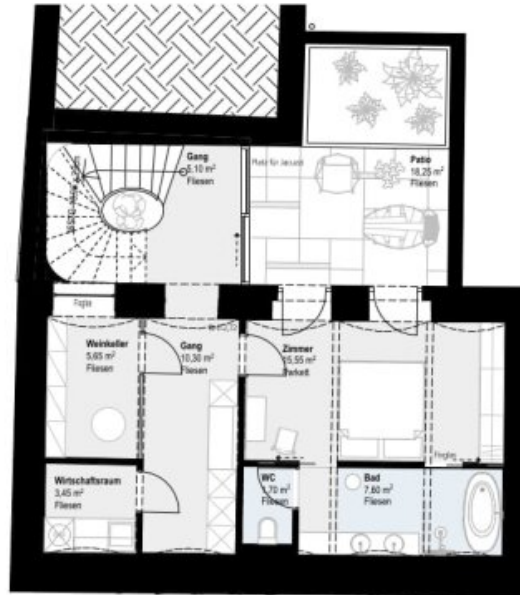
|              |                            |                            |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| EG           | Diele                      | 12,00m <sup>2</sup>        |
|              | Garderobe                  | 3,80m <sup>2</sup>         |
|              | WC                         | 2,20m <sup>2</sup>         |
|              | Gang                       | 3,50m <sup>2</sup>         |
|              | Bad+WC                     | 7,20m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                     | 11,05m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                     | 17,40m <sup>2</sup>        |
|              | Essen / Kochen             | 35,35m <sup>2</sup>        |
|              | Speis                      | 2,30m <sup>2</sup>         |
|              | Gang                       | 5,45m <sup>2</sup>         |
| Wohnen       | 35,45m <sup>2</sup>        |                            |
| Patio        | Gang                       | 5,10m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                     | 15,55m <sup>2</sup>        |
|              | Bad                        | 7,60m <sup>2</sup>         |
|              | WC                         | 1,70m <sup>2</sup>         |
|              | Gang                       | 10,30m <sup>2</sup>        |
|              | Waschküche                 | 3,45m <sup>2</sup>         |
|              | Weinkeller                 | 5,65m <sup>2</sup>         |
|              | <b>Totale Wohnfläche</b>   | <b>185,05m<sup>2</sup></b> |
| EG           | Terrasse                   | 22,20m <sup>2</sup>        |
|              | Balkon                     | 3,50m <sup>2</sup>         |
|              | Garten                     | 26,00m <sup>2</sup>        |
| Patio        | Patio                      | 18,25m <sup>2</sup>        |
| Dach         | Dachterrasse               | 26,70m <sup>2</sup>        |
|              | <b>Totale Freiflächen</b>  | <b>96,65m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL</b> | <b>281,70m<sup>2</sup></b> |                            |

### ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS

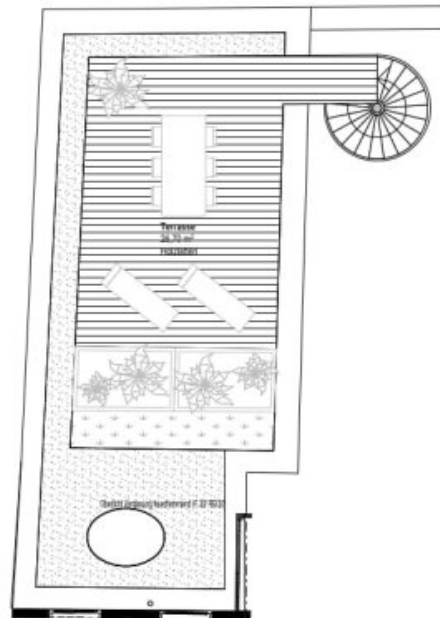


## TOWN HOUSE 2 (TOP 49-50)

|                          |                           |                            |                     |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| EG                       | Diele                     | 12,00m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Garderobe                 | 3,80m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | WC                        | 2,20m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Gang                      | 3,50m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Bad+WC                    | 7,20m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Zimmer                    | 11,05m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Zimmer                    | 17,40m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Essen / Kochen            | 35,35m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Speis                     | 2,30m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Gang                      | 5,45m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Wohnen                    | 35,45m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Patio                     | Gang                       | 5,10m <sup>2</sup>  |
|                          |                           | Zimmer                     | 15,55m <sup>2</sup> |
| Bad                      |                           | 7,60m <sup>2</sup>         |                     |
| WC                       |                           | 1,70m <sup>2</sup>         |                     |
| Gang                     |                           | 10,30m <sup>2</sup>        |                     |
| Waschküche               |                           | 3,45m <sup>2</sup>         |                     |
| Weinkeller               |                           | 5,65m <sup>2</sup>         |                     |
| <b>Totale Wohnfläche</b> |                           | <b>185,05m<sup>2</sup></b> |                     |
| EG                       | Terrasse                  | 22,20m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Balkon                    | 3,50m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Garten                    | 26,00m <sup>2</sup>        |                     |
| Patio                    | Patio                     | 18,25m <sup>2</sup>        |                     |
| Dach                     | Dachterrasse              | 26,70m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | <b>Totale Freiflächen</b> | <b>96,65m<sup>2</sup></b>  |                     |
| <b>TOTAL</b>             |                           | <b>281,70m<sup>2</sup></b> |                     |



|                          |                           |                            |                     |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| EG                       | Diele                     | 12,00m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Garderobe                 | 3,80m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | WC                        | 2,20m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Gang                      | 3,50m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Bad+WC                    | 7,20m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Zimmer                    | 11,05m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Zimmer                    | 17,40m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Essen / Kochen            | 35,35m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Speis                     | 2,30m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Gang                      | 5,45m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Wohnen                    | 35,45m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Patio                     | Gang                       | 5,10m <sup>2</sup>  |
|                          |                           | Zimmer                     | 15,55m <sup>2</sup> |
| Bad                      |                           | 7,60m <sup>2</sup>         |                     |
| WC                       |                           | 1,70m <sup>2</sup>         |                     |
| Gang                     |                           | 10,30m <sup>2</sup>        |                     |
| Waschküche               |                           | 3,45m <sup>2</sup>         |                     |
| Weinkeller               |                           | 5,65m <sup>2</sup>         |                     |
| <b>Totale Wohnfläche</b> |                           | <b>185,05m<sup>2</sup></b> |                     |
| EG                       | Terrasse                  | 22,20m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | Balkon                    | 3,50m <sup>2</sup>         |                     |
|                          | Garten                    | 26,00m <sup>2</sup>        |                     |
| Patio                    | Patio                     | 18,25m <sup>2</sup>        |                     |
| Dach                     | Dachterrasse              | 26,70m <sup>2</sup>        |                     |
|                          | <b>Totale Freiflächen</b> | <b>96,65m<sup>2</sup></b>  |                     |
| <b>TOTAL</b>             |                           | <b>281,70m<sup>2</sup></b> |                     |



## Objektbeschreibung

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

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

In dieser Traumimmobilie vereinen sich der Charme eines eleganten Altbaus und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Sie residieren in einem exklusiven Townhouse im ruhigen Innenhof – mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp 190 m<sup>2</sup>, rund 100 m<sup>2</sup> Freiflächen und beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 3,5 Metern. Das durchdachte Raumkonzept verleiht dem Objekt eine besondere Note. Die verschiedenen Wohnebenen sorgen für ein spannendes Wohngefühl und machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Das Herzstück des Townhouses ist der ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten – ein Ort der Entspannung und Erholung. Angrenzend lädt der offene Koch- und Essbereich mit seinen großzügigen 35,5 m<sup>2</sup> zu geselligen Momenten ein. Auf zwei Ebenen verteilen sich insgesamt drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine exklusive Indoor-Sauna. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine großzügige Dachterrasse und clevere Details wie eine separate Garderobe, eine Speisekammer und eine Waschküche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche.

### **Luxus trifft Natur – Ihre perfekte Rückzugsoase**

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Licht, Raum und Natur in dieser einzigartigen Gartenwohnung – ein wahres Juwel für anspruchsvolle Wohnträume. Hier verschmelzen urbanes Lebensgefühl und naturnahe Ruhe zu einer harmonischen Einheit. Das Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase, wird sehr hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben.

### **Schnellentschlossene - JETZT NOCH MITGESTALTEN!**

Persönliche Wünsche und Ideen können während der Bauphase eingebracht und realisiert werden.

### **Lage & Umgebung: Perfekte Verbindung aus Ruhe und urbanem Leben**

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in einer begehrten Wohngegend des 3. Wiener Gemeindebezirks, nahe des Paulusplatzes und der Landstraßer Hauptstraße. Hier genießen Sie eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Ruhe. In unmittelbarer Nähe finden Sie charmante Cafés, erstklassige Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie renommierte Schulen und Kindergärten. Die hervorragende Verkehrsanbindung – mit U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien nur wenige Gehminuten entfernt – garantiert eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich der nahegelegene Prater und der Donaukanal an – perfekt für all jene, die höchste Lebensqualität und Komfort in bester Lage suchen.

**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 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 <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