

**Exklusiver DG-Ausbau | Wohnen in zentrale Ruhelage**



**Objektnummer: 11445**

**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:	238,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	314,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	314,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	4
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



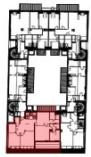
**Michael Riedler**





### TOP 64+65

DACHGESCHOSS 1 STIEGE 1

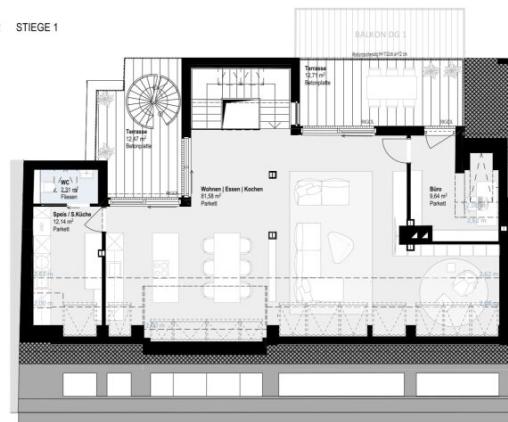


Top 64+65	
Diele	11,63m <sup>2</sup>
Garderobe	1,00m <sup>2</sup>
Zimmer	2,44m <sup>2</sup>
Bad	6,17m <sup>2</sup>
Zimmer	11,02m <sup>2</sup>
Ankleide	15,18m <sup>2</sup>
Schlafen	2,82m <sup>2</sup>
Sau	8,87m <sup>2</sup>
Vorraum	3,30m <sup>2</sup>
WC	1,07m <sup>2</sup>
Terrasse	9,78m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	81,58m <sup>2</sup>
Büro	9,64m <sup>2</sup>
Küche   Schmutzküche	12,41m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>238,50m<sup>2</sup></b>

Total Wohnfläche	
Balkon	9,34m <sup>2</sup>
Terrasse	15,48m <sup>2</sup>
Terrasse	12,71m <sup>2</sup>
Terrasse	12,47m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>314,30m<sup>2</sup></b>

### TOP 64+65

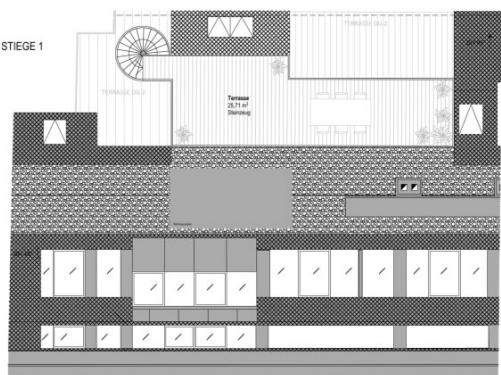
DACHGESCHOSS 2 STIEGE 1



0 1m 5m N

### TOP 64+65

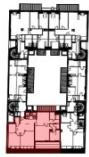
DACHTERRASSE STIEGE 1



0 1m 5m N

### TOP 64+65

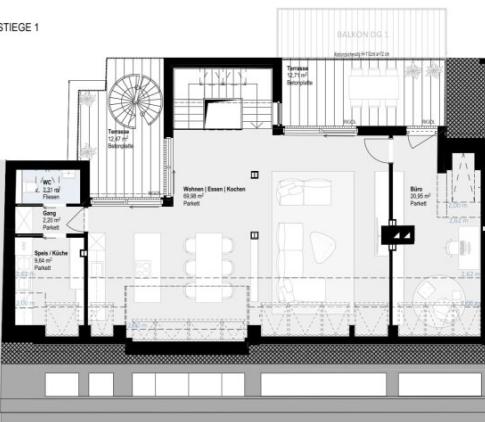
DACHGESCHOSS 1 STIEGE 1



Diele	11,63m <sup>2</sup>
Garderobe	1,98m <sup>2</sup>
KC	2,44m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,17m <sup>2</sup>
Zimmer	10,99m <sup>2</sup>
Schlafz.	15,39m <sup>2</sup>
Schlafz.	21,40m <sup>2</sup>
Sauna	1,87m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
Bad	13,58m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	69,88m <sup>2</sup>
Balkn.	20,00m <sup>2</sup>
Gang	2,20m <sup>2</sup>
Speis / Schmutzküche	9,64m <sup>2</sup>
Terrasse	7,21m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>314,32m<sup>2</sup></b>
<b>Total Wohnfläche</b>	<b>238,47m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,34m <sup>2</sup>
Gang	9,48m <sup>2</sup>
Terrasse	12,71m <sup>2</sup>
Terrasse	12,47m <sup>2</sup>
Terrasse	25,71m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>314,32m<sup>2</sup></b>

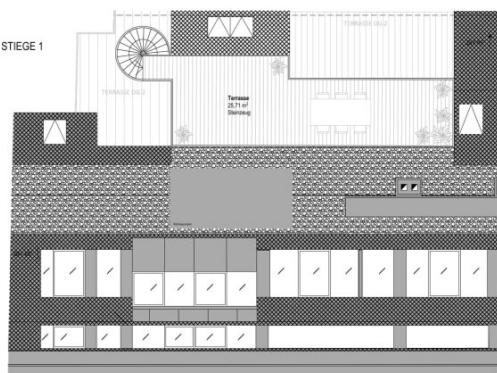
### TOP 64+65

DACHGESCHOSS 2 STIEGE 1



### TOP 64+65

DACHTERRASSE STIEGE 1



0 1m 5m N

0 1m 5m N

# Objektbeschreibung

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

## Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Im Zuge einer umfassenden Revitalisierung des historischen Bestandsgebäudes wird das Dachgeschoss zu insgesamt sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen auf höchstem Niveau ausgebaut. Traditionelle Architektur verbindet sich hier mit zeitgemäßer Technik und anspruchsvoller Wohnqualität.

## Hochwertig & klimaeffizient

Die Liegenschaft befindet sich aktuell in der Sanierungsphase und wird hochwertig modernisiert sowie schlüsselfertig übergeben. Neben einer neuen, effizienten Heiztechnik wird das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage am Dach ausgestattet.

Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe nutzt die in der Umgebungsluft gespeicherte Energie zur Wärmeversorgung und gewährleistet damit eine nachhaltige und zugleich kosteneffiziente Betriebsführung. Dies reduziert den Energieverbrauch, senkt die laufenden Kosten und leistet einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

## Penthouse Top 64–65 – Außergewöhnliches Wohnen auf drei Ebenen

Dieses luxuriöse, großzügig gestaltete Penthouse vereint architektonische Eleganz mit höchstem Wohnkomfort und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet auf jeder Ebene großzügige Außenflächen sowie eine exklusive Rooftop-Terrasse als privates Refugium über den Dächern der Stadt.

## Großzügiger Wohnbereich mit Terrassenanschluss

Das Zentrum des Penthouses bildet der eindrucksvolle, weitläufige Wohnbereich mit direktem Zugang zu zwei großen Terrassen. Die Küche kann – ganz nach Ihren Vorstellungen – entweder offen in den Wohnraum integriert oder als separater Bereich geplant werden. So entsteht Ihr ganz persönliches Wohnkonzept.

## Privater Rückzugsbereich

Die untere Wohnebene ist den privaten Räumen vorbehalten. Abhängig von Ihren Wünschen lassen sich hier bis zu drei Schlafzimmer oder alternativ ein Arbeitszimmer bzw. eine Ankleide realisieren. Die Bäder und Sanitärräume sind großzügig dimensioniert und können individuell nach Ihren Vorstellungen ausgestattet werden. Zusätzliche Räume wie ein begehbarer Kleiderschrank, Abstellflächen oder eine Speisekammer sind ebenfalls vorgesehen und runden

das durchdachte Raumkonzept ab.

### **Rooftop-Terrasse – Ihr Logenplatz über Wien**

Das absolute Highlight befindet sich auf der dritten Ebene: die private Rooftop-Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>. Sie bietet einen einzigartigen Rückzugsort unter freiem Himmel – ideal zum Entspannen, Genießen und für besondere Momente mit Ausblick.

### **Ausstattung & Individualität**

Bei der Ausstattung wird größter Wert auf hochwertige Materialien, technische Raffinesse und architektonische Qualität gelegt. Je nach Baufortschritt besteht die Möglichkeit, die Ausführung individuell Ihren persönlichen 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 Kunsthhaus 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](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