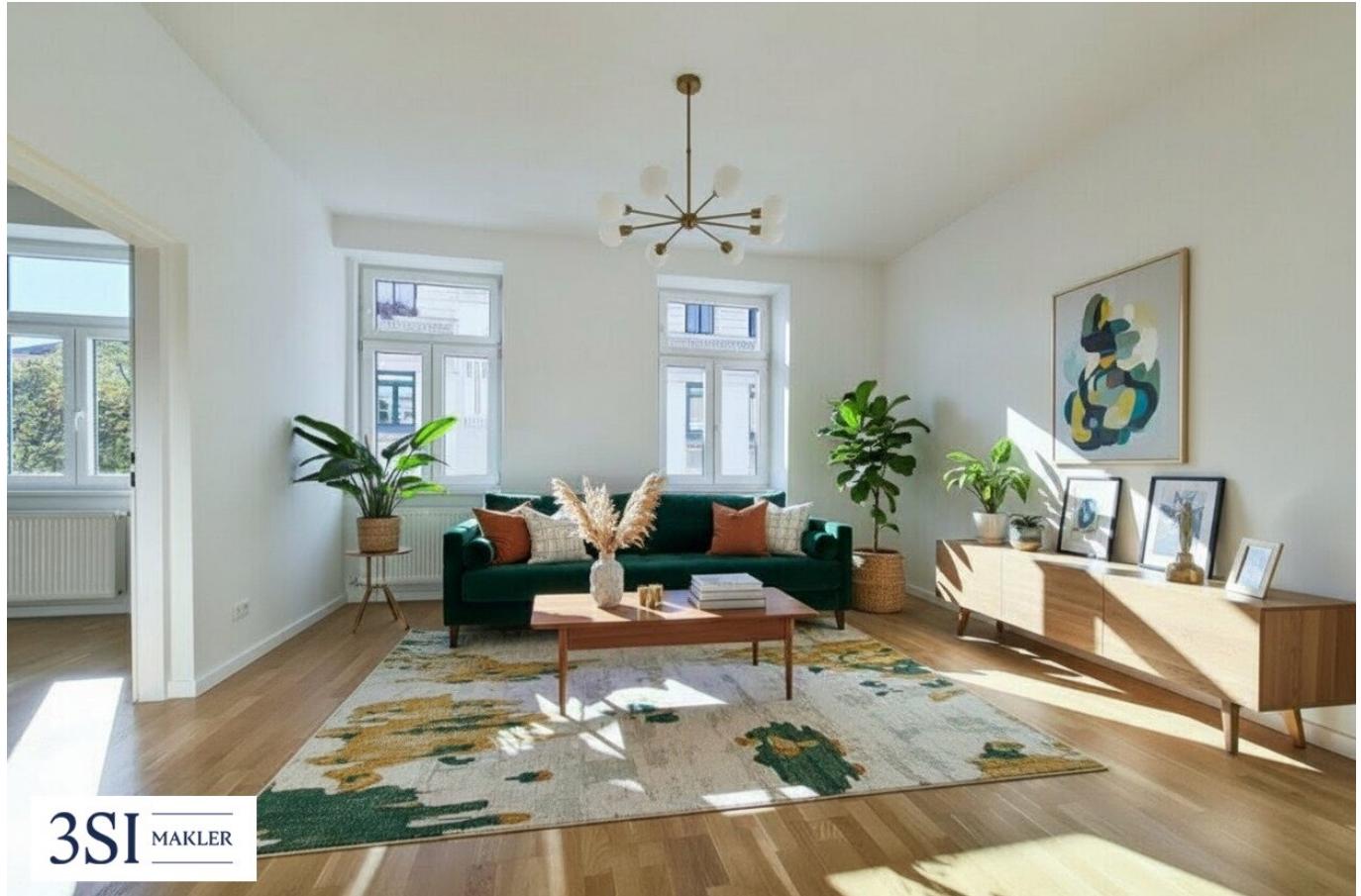


## **Charmante Wohnung in beliebter Lage des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 21411**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Paulusplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	
9.324,00 € inkl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

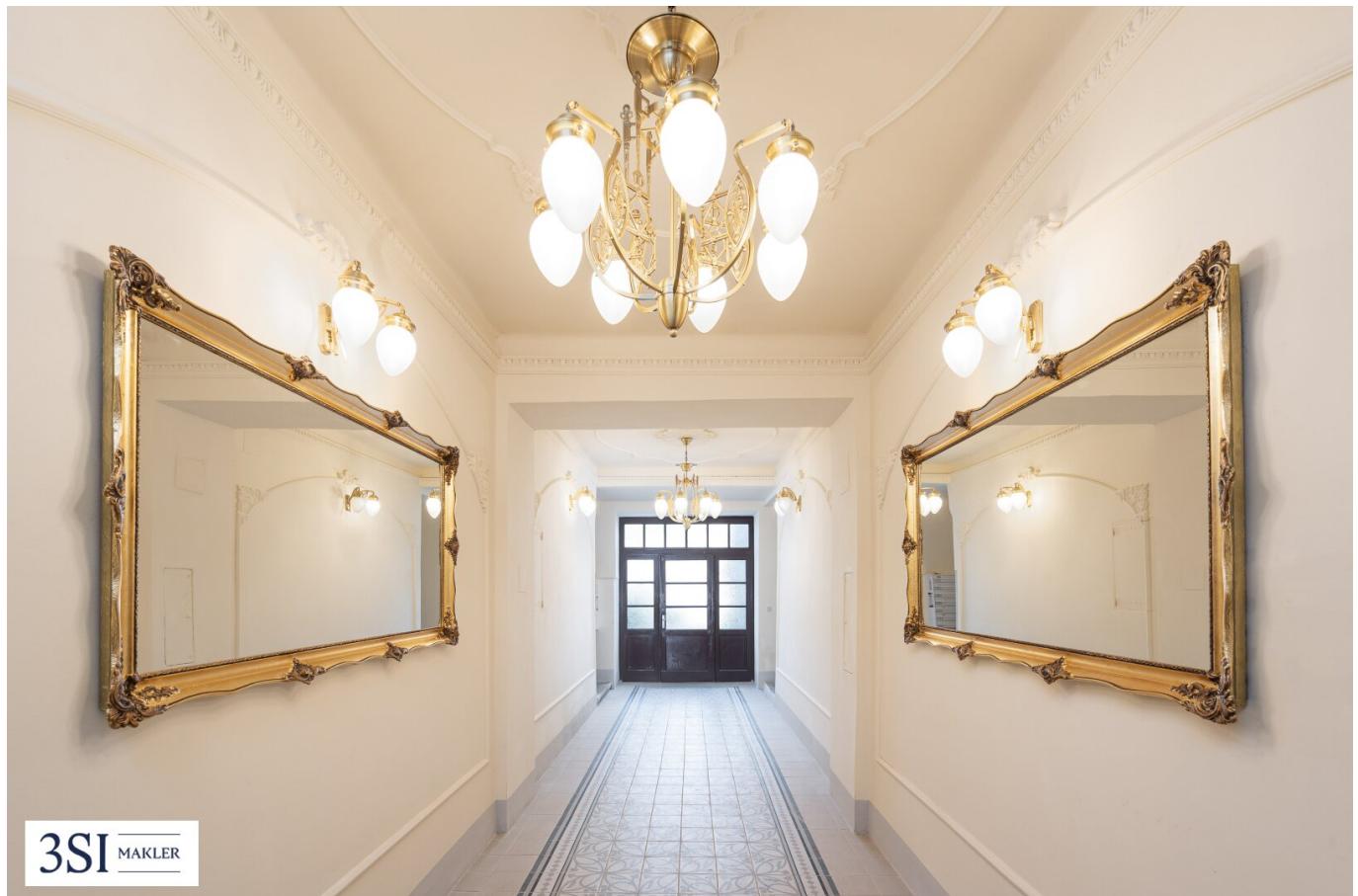
T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471





3SI MAKLER





3SI MAKLER

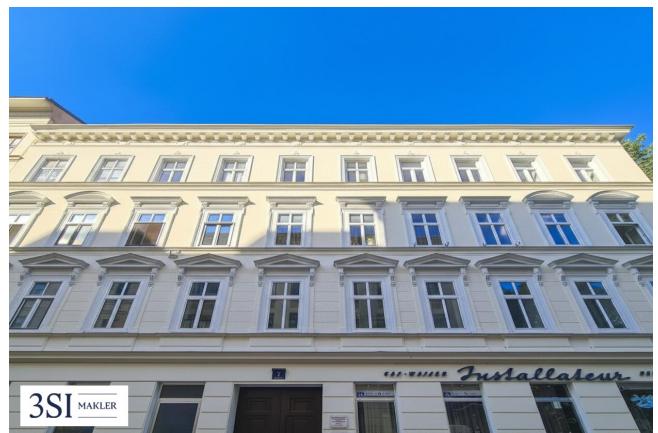




3SI MAKLER

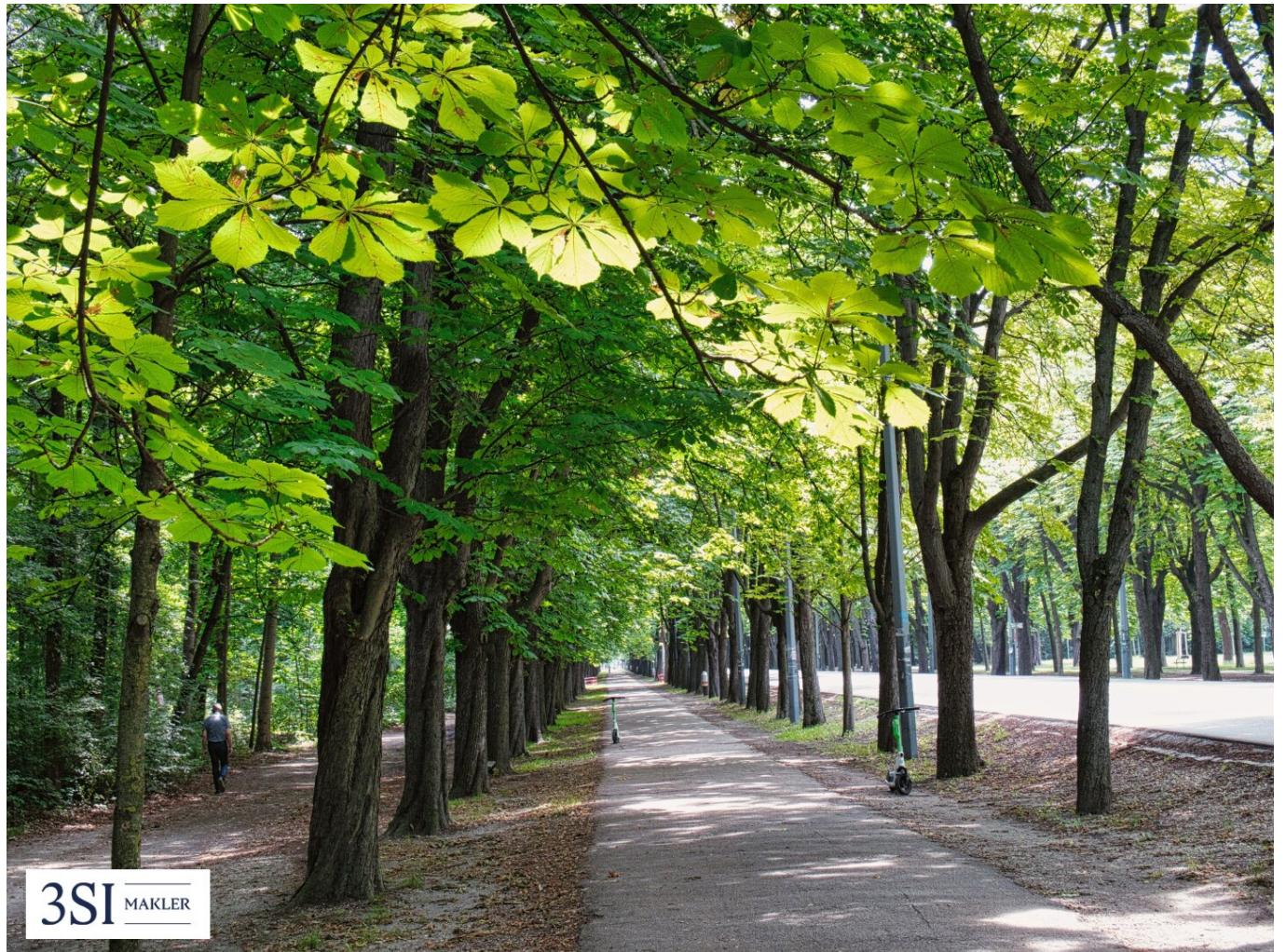


3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI  
MAKLER



Paulusgasse 7

1030 Wien

Top 38 • 3.OG

Wohnfläche 38,91 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad/WC
- 3 Wohnen
- 4 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

A4 M 1:100

0

5

# Objektbeschreibung

## Revitalisierter Altbau im Herzen des 3. Bezirks

In der begehrten Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks - direkt am Pauluspark - entstehen in einem liebevoll revitalisierten Altbau zehn attraktive Eigentumswohnungen, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Das wunderschöne Gründerzeithaus in der wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail saniert. Historische Elemente wie hohe Räume, elegante Fassadengestaltung und stilvolle Altbautüren treffen hier auf moderne Ausstattung und zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und – je nach Lage – Grün- und Parkblick. Ob kompakte Singlewohnung oder großzügiges Refugium für Paare – hier findet jeder sein passendes Zuhause.

Die Lage im Herzen des 3. Bezirks bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung. Der Rochusmarkt, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die U3-Station Rochusgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem laden der Arenbergpark und der Donaukanal zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

## Wohnungsangebot:

- 10 Eigentumswohnungen in einem revitalisierten Altbau
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 27 m<sup>2</sup> und 57 m<sup>2</sup>
- Erstbezugswohnungen sowie hochwertig renovierte Altbauwohnungen
- Teilweise mit Grün- oder Parkblick
- Helle Räume, stilvolle Böden und moderne Bäder

- Durchdachte Grundrisse für optimalen Wohnkomfort

Bei den angeführten Bildern mit Möblierungsvorschlägen handelt es sich um ein virtuelles Staging. Möblierungen sind nicht Bestandteil der Angebote.

## **Top 38 – Moderne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß**

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet ein modernes Wohngefühl und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Räumlichkeiten:

- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Vorzimmer

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth

(Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <300m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <150m  
Universität <575m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <425m  
Post <425m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <325m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap