

## 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 €
Betriebskosten:	97,26 €
USt.:	9,73 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



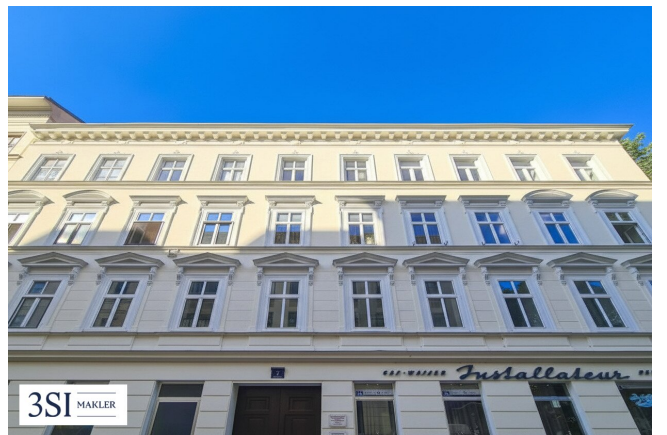
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien













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.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

# 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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **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 BGBl. 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