Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort



Objektnummer: 11466

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:	92,00 m²
Nutzfläche:	104,78 m²
Gesamtfläche:	104,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

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









ACCENTA
IMMOBILIEN

VERKAUF | VERMIETUNG | BERATUNG

Ihre Immobilie in besten Händen

Wir begleiten Sie professionell, persönlich und verlässlich – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.





01 997 12 93
office@accenta-immo.at
www.accenta-immo.at



IMMY 2024 SILBER
Makler
ACCENTA Immobilien e.U.

TOP 36-38

1. OBERGESCHOSS STIEGE 3

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS







Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: **www.pauline1030.at**

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Die Wohnung **Top 36–38** befindet sich im **1. Obergeschoss** und überzeugt durch einen gut gegliederten Grundriss mit **drei separat begehbaren Zimmern**, einem großzügigen Wohnbereich sowie **zwei Balkonen**.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der offen gestaltete **Wohnen- und Essenbereich**, der direkt an einen **Balkon** anschließt und dadurch ein angenehmes, helles Wohngefühl vermittelt. Die **Küche** ist separat, aber unmittelbar an den Wohnbereich angebunden und perfekt in die Raumstruktur integriert. Die Wohnung verfügt über **drei separate Zimmer**, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Eines der Zimmer hat zudem Zugang zu einem **zweiten Balkon**, wodurch zusätzliche private Außenfläche geschaffen wird.

Ergänzt wird der Grundriss durch einen zentralen **Vorraum**, ein **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch, ein **separates WC** sowie einen **Hauswirtschaftsraum (HWR)**, der zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag bietet.

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. Renommierte 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

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 <575m

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