

Erstbezug mit Park- und Grünblick in toller Lage des 3.Bezirks



Objektnummer: 22485
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,37 m ²
Nutzfläche:	57,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,53
Kaufpreis:	436.000,00 €
Betriebskosten:	133,35 €
USt.:	13,34 €
Provisionsangabe:	

15.696,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7



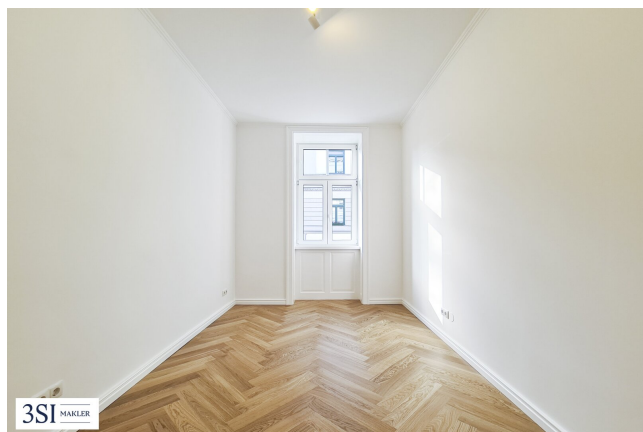
Profitieren Sie von der
3SI GEBÜHREN-AKTION!
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung
beim Wohnkauf.*

Nur mehr bis 31.08.2026:
**Bis zu
€ 25.000
sparen**

Suche
Wohnraum,
der zu mir
passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/gebuehren-aktion

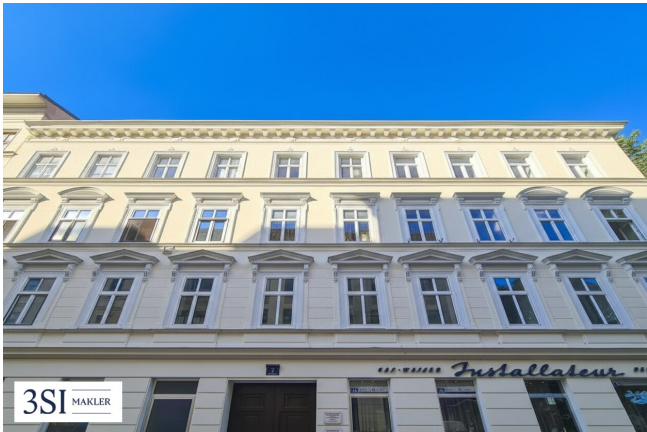
3SI MAKLER













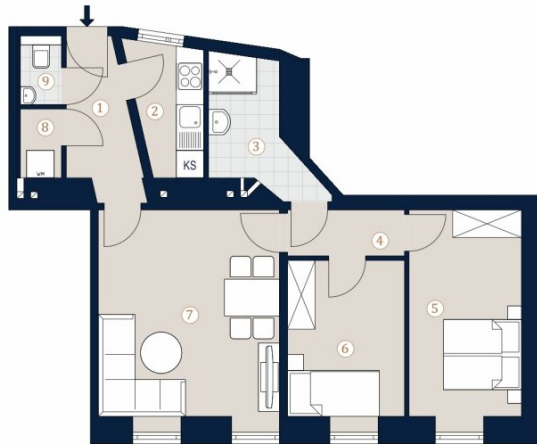


Paulusgasse 7
1030 Wien

Top 14 • 1.OG

Wohnfläche 57,37 m²

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Bad
- 4 Vorraum
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Wohnen
- 8 Abstellraum
- 9 WC



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

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 m² und 57 m²
- 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!

Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details:

www.3si.at/de/gebuehren-aktion

Top 14 – Erstbezug mit Südwest-Ausrichtung im 1. Obergeschoß

Genießen Sie modernes Wohnen mit traumhaftem Ausblick und hochwertiger Ausstattung in dieser top sanierten Wohnung im 1. Obergeschoß. Ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ausstattungs Highlights:

- Erstbezug – hochwertige Materialien und modernes Design
- 2 helle Schlafzimmer mit schönem Grünblick

- Großzügiges Wohnzimmer mit Parkblick
- Separate Küche
- Bad mit moderner Dusche
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum

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