

Exklusive Altbau-Eleganz | Über 200 m² luxuriöser Wohnkomfort



Objektnummer: 11524

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:	212,00 m²
Nutzfläche:	237,00 m²
Gesamtfläche:	237,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	1.849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

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





Martina Schütz

Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01011043

Treuhänder-Nummer

379995t

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027

2. OBERGESCHOSS STIEGE 3

Top 41-42 + 50-58	
Vorsatz	10,38€
Gartensteine	7,03€
Alpenglöckchen	2,25€
Glocke	1,88€
WVG	2,00€
WVG	18,00€
Wurzeln Exoten Röhren	60,00€
Gang	12,10€
Hauwertschneefarn	4,88€
Spies	4,00€
Kontennummer	17,37€
Kontennummer	18,27€
Baum + WC	5,50€
Antenne	5,00€
Scheitel	26,73€
Baum + WC	5,57€
Szene	7,50€
Tafel Wehrfläche	212,50€
Satz 1	3,52€
Satz 2	2,00€
Satz 3	8,80€
Satz 4	9,20€
TOTAL	217,33€



Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: www.paulus5.at

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft luxuriösen Wohnkomfort

Diese außergewöhnlich großzügige 5-Zimmer-Wohnung verbindet repräsentative Altbau-Architektur mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 213 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit weitläufigen Wohnbereichen, mehreren Rückzugsmöglichkeiten und hochwertigem Platzangebot für Familien oder anspruchsvolles Wohnen.

Das Herzstück bildet der rund 67 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zu zwei Balkonen. Die Wohnung verfügt außerdem über ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, zwei Kinderzimmer sowie ein separates Büro. Drei weitere Balkone beziehungsweise Freiflächen ergänzen die Wohnräume; insgesamt stehen vier Balkone mit rund 25 m² zur Verfügung.

Zwei Badezimmer mit WC, ein zusätzlicher Duschbereich, ein separates WC sowie eine private Sauna bieten besonderen Komfort. Eine Speis, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum und eine großzügige Garderobe sorgen für umfangreiche Stau- und Nebenflächen.

Die klare Trennung von Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen macht die Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause mit großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

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. Renommierter 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) - <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