

Traumhaftes, großzügiges Townhouse mit Garten und Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage!



Objektnummer: 11038

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	191,95 m ²
Nutzfläche:	296,35 m ²
Gesamtfläche:	296,35 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	46,55 m ²
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

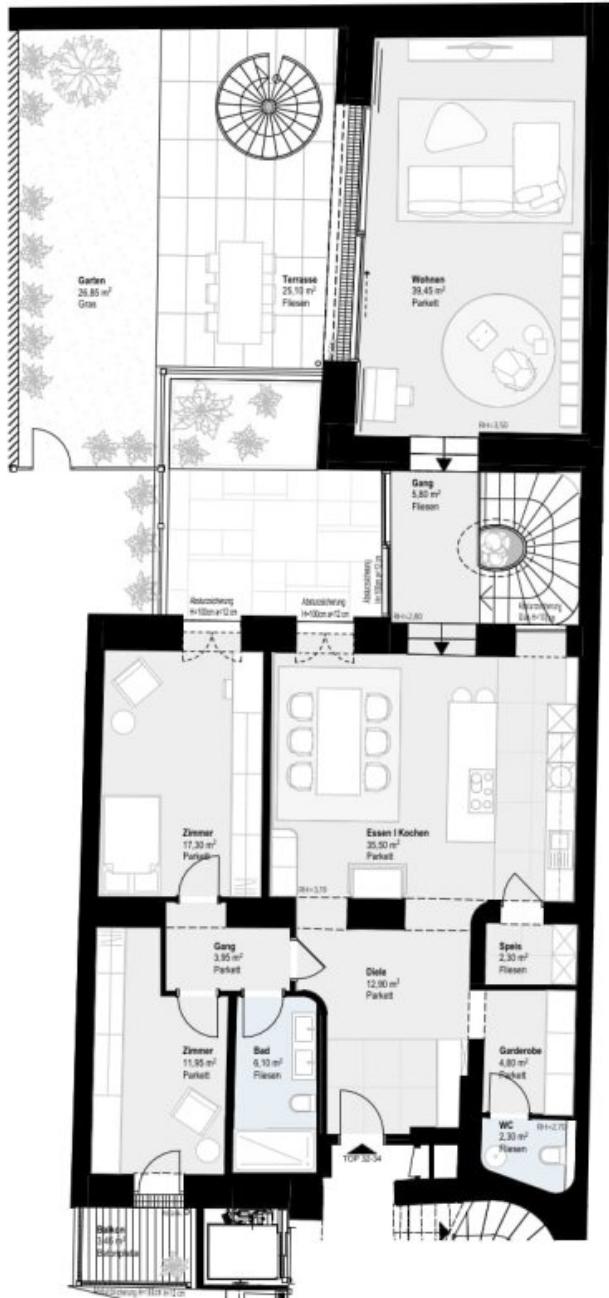
Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien



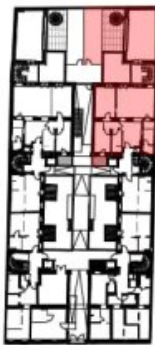


TOWN HOUSE 1 (TOP 32-34)

EG	Diele	12,90m ²
	Garderobe	4,80m ²
	WC	2,30m ²
	Gang	3,95m ²
	Bad+WC	6,10m ²
	Zimmer	11,95m ²
	Zimmer	17,30m ²
	Essen / Kochen	35,50m ²
	Speis	2,30m ²
	Gang	5,80m ²
Wohnen	39,45m ²	
Patio	Gang	5,60m ²
	Zimmer	16,30m ²
	Bad	7,75m ²
	WC	1,75m ²
	Gang	9,70m ²
	Waschküche	3,25m ²
	Sauna	5,25m ²
	Totale Wohnfläche	191,95m ²
EG	Terrasse	25,10m ²
	Balkon	3,45m ²
	Garten	26,85m ²
Patio	Patio	19,70m ²
Dach	Dachterrasse	29,30m ²
	Totale Freiflächen	104,40m ²
TOTAL		296,35m²

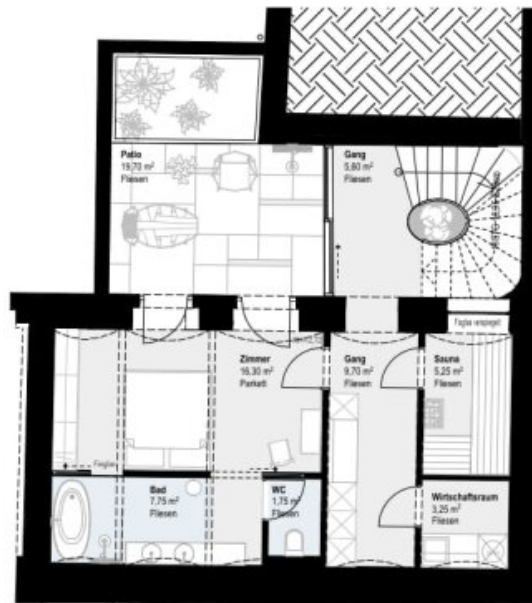


ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS

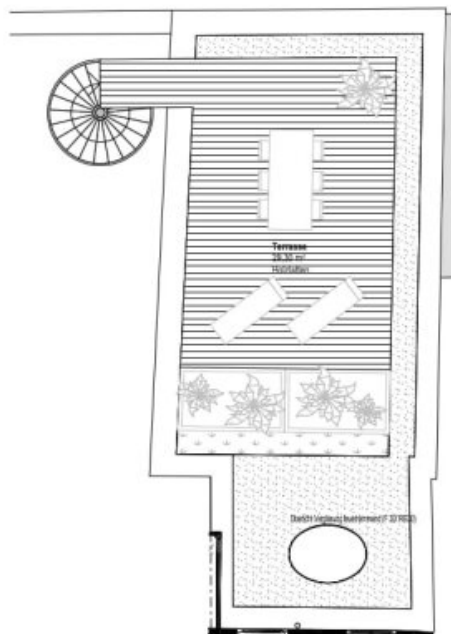


TOWN HOUSE 1 (TOP 32-34)

EG	Diele	12,90m ²	
	Garderobe	4,80m ²	
	WC	2,30m ²	
	Gang	3,95m ²	
	Bad+WC	6,10m ²	
	Zimmer	11,95m ²	
	Zimmer	17,30m ²	
	Essen / Kochen	35,50m ²	
	Speis	2,30m ²	
	Gang	5,80m ²	
	Wohnen	39,45m ²	
	Patio	Gang	5,60m ²
		Zimmer	16,30m ²
Bad		7,75m ²	
WC		1,75m ²	
Gang		9,70m ²	
Waschküche		3,25m ²	
Sauna		5,25m ²	
Totale Wohnfläche		191,95m²	
EG	Terrasse	25,10m ²	
	Balkon	3,45m ²	
	Garten	26,85m ²	
Patio	Patio	19,70m ²	
Dach	Dachterrasse	29,30m ²	
	Totale Freiflächen	104,40m²	
TOTAL		296,35m²	



EG	Diele	12,90m ²	
	Garderobe	4,80m ²	
	WC	2,30m ²	
	Gang	3,95m ²	
	Bad+WC	6,10m ²	
	Zimmer	11,95m ²	
	Zimmer	17,30m ²	
	Essen / Kochen	35,50m ²	
	Speis	2,30m ²	
	Gang	5,80m ²	
	Wohnen	39,45m ²	
	Patio	Gang	5,60m ²
		Zimmer	16,30m ²
Bad		7,75m ²	
WC		1,75m ²	
Gang		9,70m ²	
Waschküche		3,25m ²	
Sauna		5,25m ²	
Totale Wohnfläche		191,95m²	
EG	Terrasse	25,10m ²	
	Balkon	3,45m ²	
	Garten	26,85m ²	
Patio	Patio	19,70m ²	
Dach	Dachterrasse	29,30m ²	
	Totale Freiflächen	104,40m²	
TOTAL		296,35m²	



Objektbeschreibung

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

In dieser Traumimmobilie vereinen sich der Charme eines eleganten Altbaus und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Sie residieren in einem exklusiven Townhouse im ruhigen Innenhof – mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp 200 m², rund 100 m² Freiflächen und beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 3,5 Metern. Das durchdachte Raumkonzept verleiht dem Objekt eine besondere Note. Die verschiedenen Wohnebenen sorgen für ein spannendes Wohngefühl und machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Das Herzstück des Townhouses ist der ca. 40 m² große Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten – ein Ort der Entspannung und Erholung. Angrenzend lädt der offene Koch- und Essbereich mit seinen großzügigen 35,5 m² zu geselligen Momenten ein. Auf zwei Ebenen verteilen sich insgesamt drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine exklusive Indoor-Sauna. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine großzügige Dachterrasse und clevere Details wie eine separate Garderobe, eine Speisekammer und eine Waschküche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Luxus trifft Natur – Ihre perfekte Rückzugsoase

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Licht, Raum und Natur in dieser einzigartigen Gartenwohnung – ein wahres Juwel für anspruchsvolle Wohnräume. Hier verschmelzen urbanes Lebensgefühl und naturnahe Ruhe zu einer harmonischen Einheit. Das Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase, wird sehr hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben.

Schnellentschlossene - JETZT NOCH MITGESTALTEN!

Persönliche Wünsche und Ideen können während der Bauphase eingebracht und realisiert werden.

Lage & Umgebung: Perfekte Verbindung aus Ruhe und urbanem Leben

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in einer begehrten Wohngegend des 3. Wiener Gemeindebezirks, nahe des Paulusplatzes und der Landstraßer Hauptstraße. Hier genießen Sie eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Ruhe. In unmittelbarer Nähe finden Sie charmante Cafés, erstklassige Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie renommierte Schulen und Kindergärten. Die hervorragende Verkehrsanbindung – mit

U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien nur wenige Gehminuten entfernt – garantiert eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich der nahegelegene Prater und der Donaukanal an – perfekt für all jene, die höchste Lebensqualität und Komfort in bester Lage suchen.

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap