Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale Ruhelage



Objektnummer: 11053

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter: Wohnfläche: Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: 4 2 Bäder: WC: 2 Balkone: 1 Terrassen:

B 43,80 kWh / m² * a Heizwärmebedarf:

Paulusgasse 5

Wohnung

Österreich

1030 Wien

Erstbezug Neubau

129,92 m²

167,59 m²

167,59 m²

2025

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,65 1.229.000,00 €

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.





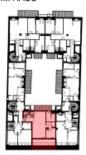




TOP 64

DACHGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS



Top 64 - DG 1	
Vorraum	8,08m ²
Wohnen Essen Kochen	37,51m ²
Vorraum	3,43m ²
WC	1,74m²
Zimmer	9,87m ²
Bad	8,85m²
Abstellraum	3,40m ²
Gang	10,46m²
Bad+WC	9,28m ²
Zimmer	18,02m ^a
Zimmer	19,28m²
Totale Wohnfläche	129,92m²
Balkon	9,34m²
Terrasse	15,62m²
Terrasse	12,71m²
TOTAL	167,59m²



1. DACHGESCHOSS

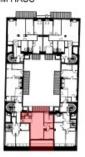


0 1m 5m

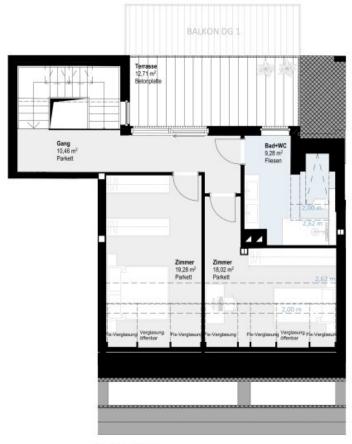
TOP 64

DACHGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS



Top 64 - DG 1	
Vorraum	8,08m ²
Wohnen Essen Kochen	37,51m ²
Vorraum	3,43m ²
WC	1,74m ²
Zimmer	9,87m ²
Bad	8,85m²
Abstellraum	3,40m ²
Gang	10,46m ²
Bad+WC	9,28m ²
Zimmer	18,02m ²
Zimmer	19,28m²
Totale Wohnfläche	129,92m²
Balkon	9,34m²
Terrasse	15,62m²
Terrasse	12,71m ²
TOTAL	167,59m²



2. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

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

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Im Zuge einer umfassenden Sanierung des Altbaus wird das Dachgeschoss mit insgesamt sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen ausgebaut.

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.

Beschreibung Top 64

Diese großzügige und charmante 4-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über zwei Wohnebenen.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 37,51 m² große Wohnbereich, der sowohl Zugang zu einem 9,34 m² großen Balkon als auch zu einer 15,62 m² großen Terrasse bietet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Die obere Ebene beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit WC. Eine zusätzliche, 12,71 m² große Terrasse, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, lädt hier zum Entspannen ein.

Bei der Ausstattung wird größter Wert auf technische Raffinesse und architektonische Qualität gelegt. Je nach Bauphase haben Sie zudem die Möglichkeit, die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen anzupassen.

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 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 <175m Apotheke <350m Klinik <250m Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <125m Kindergarten <150m Universität <625m Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <600m

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