Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 11064

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:	28,50 m²
Nutzfläche:	54,98 m²
Gesamtfläche:	54,98 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	209.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.

Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien

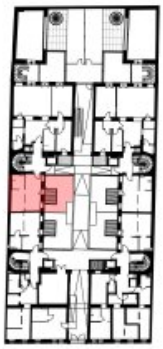
T +43 1 997 18 00
H +43 699 14228400
F +43 1 997 18 00 – 1

Gerne stehe ich Ihner stermin zur Verfügung.

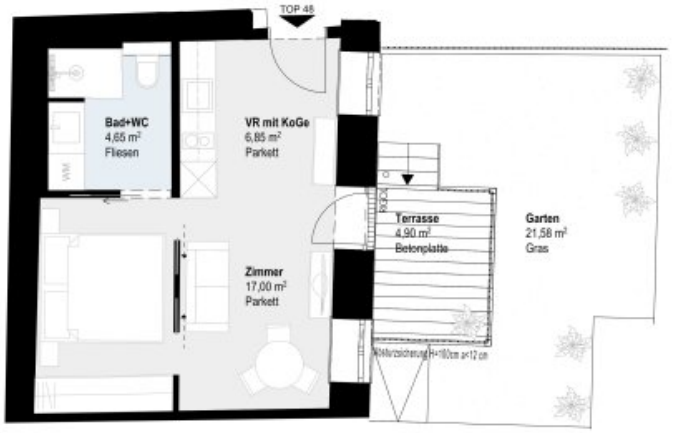
TOP 48

ERDGESCHOSS STIEGE 4

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



Top 48	
Vorraum mit Kochgelegenheit	6,85m²
Zimmer	17,00m²
Bad + WC	4,65m²
Totale Wohnfläche	28,50m²
Terrasse	4,90m²
Garten	21,58m²
TOTAL	**54,98m²**



Objektbeschreibung

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

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung vereint den eleganten Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Dank eines durchdachten Raumkonzepts wird der verfügbare Platz optimal genutzt – ideal für stilbewusstes Wohnen auf kompakter Fläche.

Ruhig zum Innenhof gelegen, lädt der 4,9 m² große Balkon zum Entspannen ein und bietet eine kleine Oase mitten in der Stadt.

Cleveres Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 23,85 m² große Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Der abgetrennte Schlafbereich bietet Platz für ein Bett und einen Schrank, wodurch eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen entsteht.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einer bodentiefen Dusche sowie stilvollem Design.

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 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