

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort



Objektnummer: 11066

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:	58,20 m ²
Nutzfläche:	66,80 m ²
Gesamtfläche:	66,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	473.126,00 €
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 Ihnen
Verfügung.

stermin zur

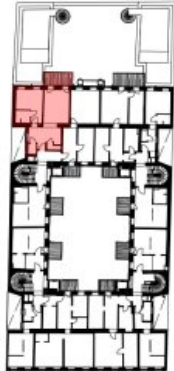




TOP 53-54

1. OBERGESCHOSS STIEGE 4

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS

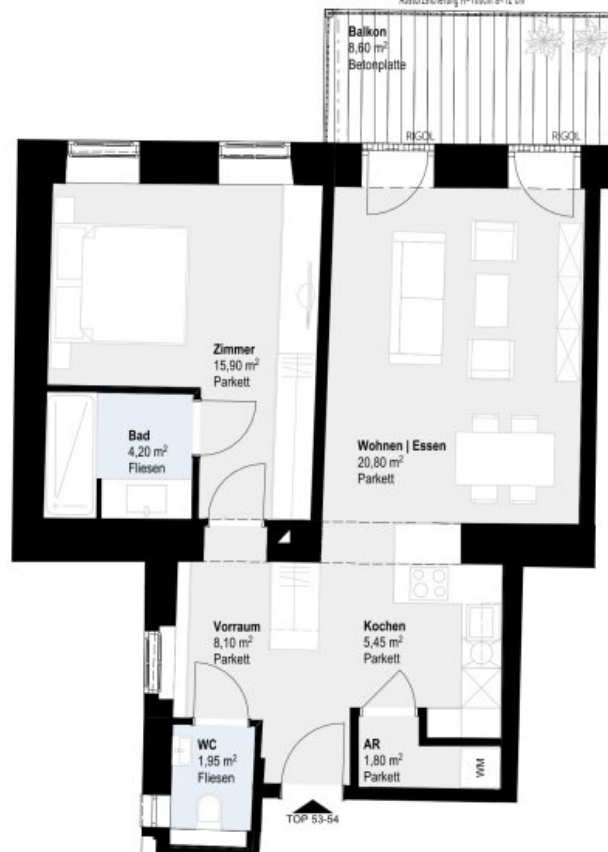


Top 53-54	
Vorraum	8,10m ²
WC	1,95m ²
Kochen	5,45m ²
Abstellraum	1,80m ²
Wohnen Essen	20,80m ²
Bad	4,20m ²
<u>Zimmer</u>	<u>15,90m²</u>
Totale Wohnfläche	58,20m²

Balkon	8,60m²
---------------	--------------------------

TOTAL 66,80m²

Absturzsicherung H=100cm øx12 cm



0 1m 5m



Objektbeschreibung

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

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Diese charmante 2-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.

Ruhig zum Innenhof gelegen, lädt der 8,6m² große Balkon zum Entspannen ein und bietet eine kleine Oase mitten in der Stadt.

Cleveres Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung

Der Vorraum teilt den Kochbereich geschickt ab. Das großzügige Wohnzimmer (ca. 20,8 m²) bietet direkten Zugang zu einem ca. 8,6 m² großen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer mit angrenzendem, modern gestaltetem Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das stilvolle Badezimmer besticht durch hochwertige Ausstattung mit einer Badewanne und ein elegantes Design.

Die Wohnung ist vollständig zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet und bildet eine wahre Ruheoase mitten in der Stadt.

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. Renommierete 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 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