

**Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale
Ruhelage**



Objektnummer: 11057

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:	Neubau
Wohnfläche:	95,50 m ²
Nutzfläche:	110,42 m ²
Gesamtfläche:	110,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

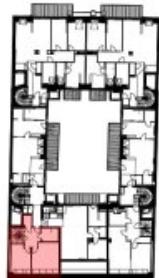
Accentta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3



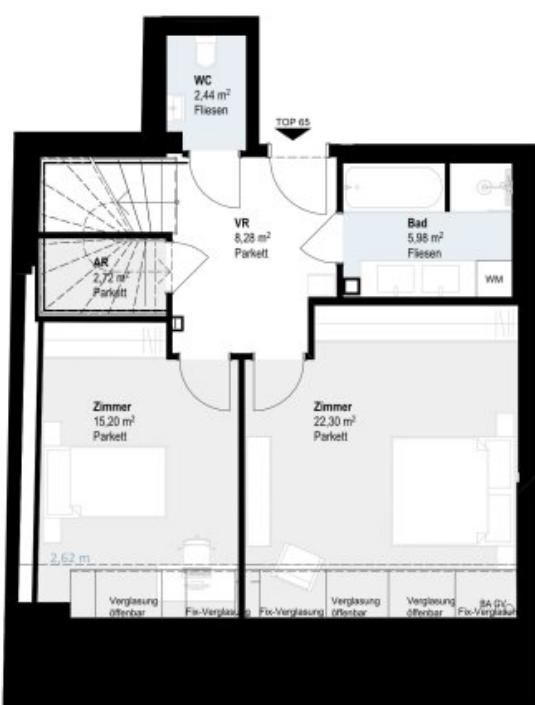
TOP 65

DACHGESCHOSS STIEGE 1

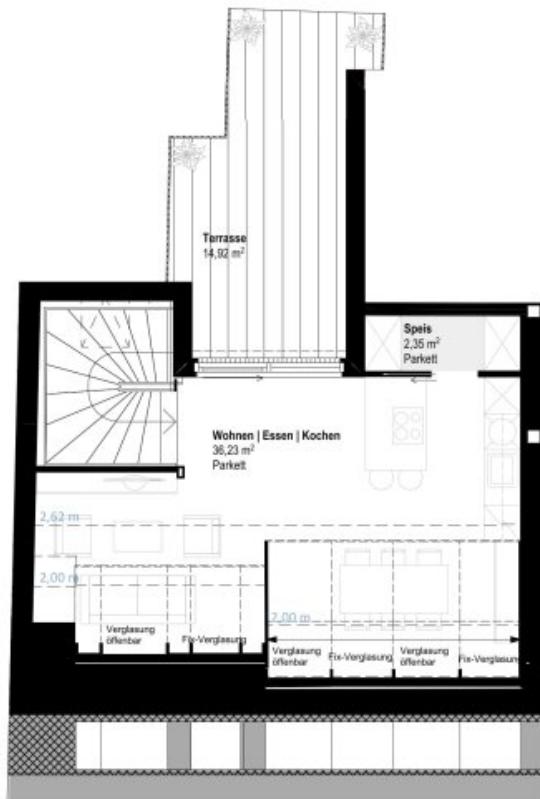
ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS



Top 65	
Vorraum	8,28m ²
WC	2,44m ²
Bad	5,98m ²
Abstellraum	2,72m ²
Zimmer	22,30m ²
Zimmer	15,20m ²
Wohnen Essen Kochen	36,23m ²
Speis	2,35m ²
Totale Wohnfläche	95,50m²
Terrasse	14,92m²
TOTAL	110,42m²



1. DACHGESCHOSS



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 & klimaefffizient

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 65

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über zwei Wohnebenen.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 36,20 m² große Wohnbereich. Von hier aus gelangt man auf die 11,83 m² große Terrasse, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Auf der untere Ebene befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein Abstellraum und ein separates WC runden das Angebot ab.

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) - <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?

Accentia 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