Baubewilligter Rohdachboden in prachtvollem Eckzinshaus in gefragter Wohnlage



Objektnummer: 20959

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Paulusgasse 7

Art: Wohnung - Rohdachboden

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1030 WienBaujahr:1900Zustand:Gepflegt

Alter: Altbau
Wohnfläche: 620,52 m²
Nutzfläche: 820,78 m²

Kaufpreis: 1.450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52 H +43 660 29 36 662 F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









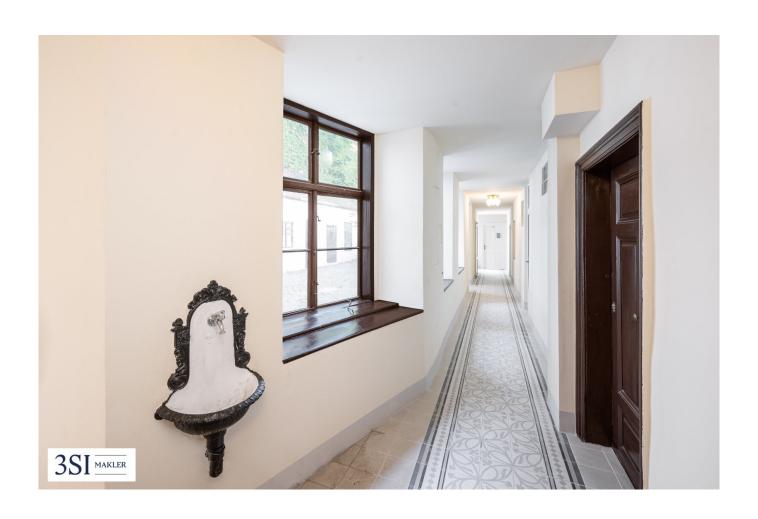






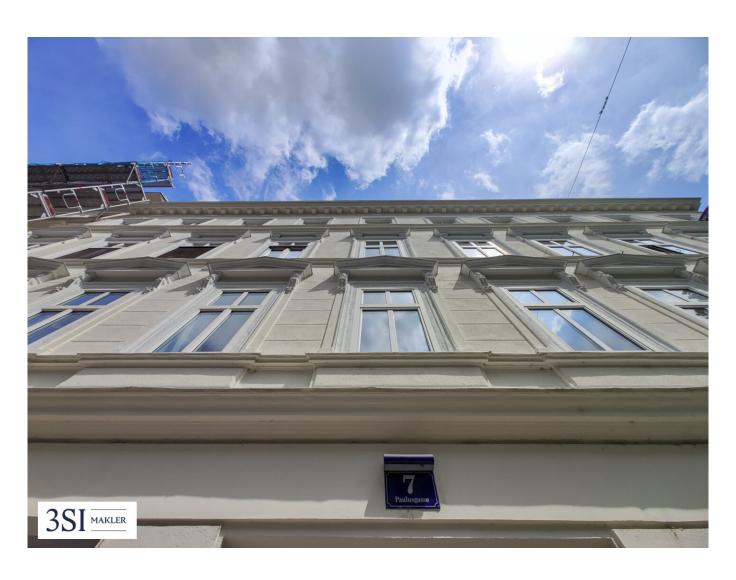














Objektbeschreibung

Highlights

- Baubewilligung für einen hochwertigen Dachgeschoss-Ausbau mit ca. 621 m²
 Wohnfläche
- · gepflegtes Jahrhundertwendehaus mit gegliederter Fassade
- · repräsentatives Entree und Stiegenhaus
- direkt am Pauluspark
- begehrte Lage im 3. Bezirk
- sehr gute Anbindung für den Individualverkehr durch die rasche Erreichbarkeit der A23 und A4
- sehr gute öffentliche Anbindung durch U3- Station Kardinal Nagl Platz

Kennzahlen

- 6 Dachgeschoßwohnungen ca. 621 m² Wohnfläche zzgl. ca. 200 m² Freiflächen
 - o Top 46 68,31 m² WFL zzgl. 9,93 m² Freifläche
 - o Top 47 181,48 m² WFL zzgl. 52,86 m² Freiflächen
 - Top 48 121,72 m² WFL zzgl. 12,61 m² Freifläche
 - Top 49 96,44 m² WFL zzgl. 40,37 m² Freiflächen
 - Top 50 91,20 m² WFL zzgl. 21,82 m² Freifläche
 - Top 51 61,37 m² WFL zzgl. 62,67 m² Freiflächen
- Kaufpreis: EUR 1.450.000,--

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

Lage

Die Paulusgasse 7 liegt in einer ruhigen Seitengasse im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks, einem der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens. Umgeben von stilvoller Altbauarchitektur und grünen Innenhöfen bietet die Umgebung eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und entspannter Wohnatmosphäre. Zahlreiche Nahversorger, elegante Boutiquen, charmante Cafés und gehobene Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Verkehrsanbindung – unter anderem durch die U-Bahn-Linie U3 (Station Kardinal-Nagl-Platz), mehrere Bus- und Straßenbahnlinien – ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller wichtigen Stadtteile.

Der nahe Arenbergpark, der Botanische Garten und der Belvederegarten laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Die exklusive Lage macht dieses Projekt besonders attraktiv für anspruchsvolle Stadtbewohner, die Wert auf Qualität, Ruhe und urbanen Komfort legen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m Apotheke <325m Klinik <225m Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen

Schule <125m Kindergarten <175m Universität <600m

Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <150m Bäckerei <225m Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <250m Bank <400m Post <400m Polizei <400m

Verkehr

Bus <200m U-Bahn <325m Straßenbahn <275m Bahnhof <400m Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap