

## Charmante Wohnung in beliebter Lage des 3. Bezirks



**Objektnummer: 21407**

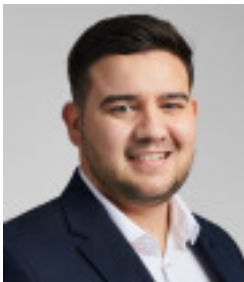
**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,82 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	194.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.984,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461







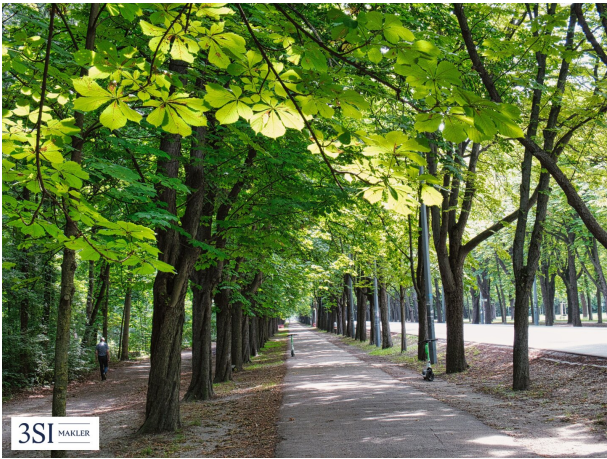












Paulusgasse 7  
1030 Wien

Top 11 • 1.OG

Wohnfläche 30,82 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer



Rei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.



## Objektbeschreibung

### Paulusgasse 7 – Revitalisierter Altbau im Herzen des 3. Bezirks

In der begehrten Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks entstehen in einem liebevoll revitalisierten Altbau zehn attraktive Eigentumswohnungen, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Das wunderschöne Gründerzeithaus in der Paulusgasse 7 wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail saniert. Historische Elemente wie hohe Räume, elegante Fassadengestaltung und stilvolle Altbautüren treffen hier auf moderne Ausstattung und zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und – je nach Lage – Grün- und Parkblick. Ob kompakte Singlewohnung oder großzügiges Refugium für Paare – hier findet jeder sein passendes Zuhause.

Die Lage im Herzen des 3. Bezirks bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung. Der Rochusmarkt, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die U3-Station Rochusgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem laden der Arenbergpark und der Donaukanal zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

#### Wohnungsangebot:

- 10 Eigentumswohnungen in einem revitalisierten Altbau
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 27 m<sup>2</sup> und 57 m<sup>2</sup>
- Erstbezugswohnungen sowie hochwertig renovierte Altbauwohnungen
- Teilweise mit Grün- oder Parkblick
- Helle Räume, stilvolle Böden und moderne Bäder
- Durchdachte Grundrisse für optimalen Wohnkomfort

### Top 11 - Charmante Wohnung im 1. Obergeschoss

Diese charmante Wohnung im 1. Stock überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und den hellen Wohncharakter – ideal für Singles oder Paare.

#### Räumlichkeiten:

- Wohnzimmer
- Zimmer

- Gang und Küche
- Badezimmer
- Separate Toilette

## **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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <575m  
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