

**Modernes Erstbezugswohnen mit durchdachtem  
Grundriss in der grünen Paulusgasse**



**Objektnummer: 21409**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	403.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.508,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59





3SI  
MAKLER

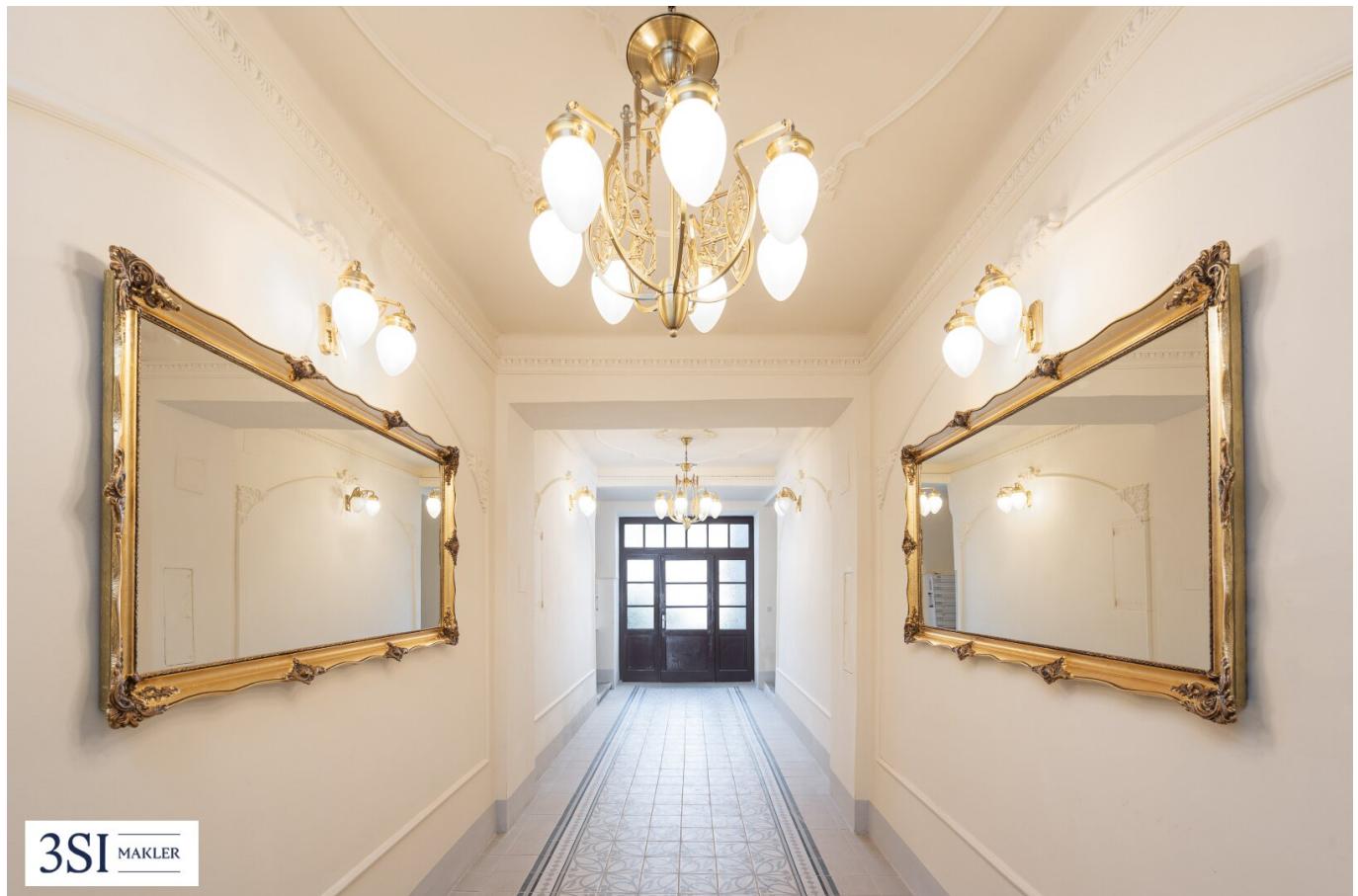


3SI  
MAKLER



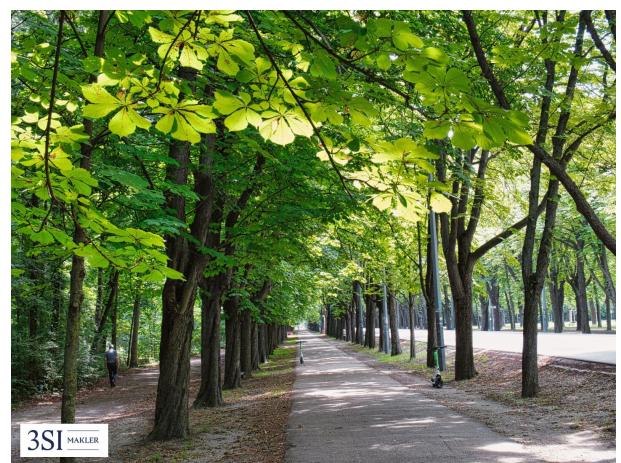
3SI  
MAKLER





3SI MAKLER





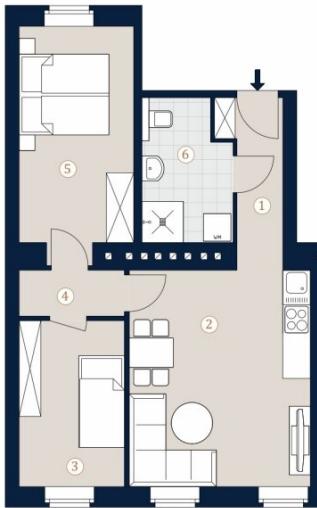
Paulusgasse 7

1030 Wien

Top 36 • 3.OG

Wohnfläche 50,38 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Zimmer
- 4 Vorraum
- 5 Zimmer
- 6 Bad/WC



Bei Immobilien zu Hause.



## **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 36 – Modernes Wohnen mit durchdachtem Grundriss in der grünen Paulusgasse**

Diese ansprechend geschnittene Wohnung bietet ein helles, freundliches Wohnambiente und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung – perfekt geeignet für Paare, Familien oder eine WG.

#### **Räumlichkeiten:**

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Zweiter Vorraum
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer

## 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 % 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