

**Erstbezug mit Park- und Grünblick in toller Lage des
3.Bezirks**



Objektnummer: 21408

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Paulusplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

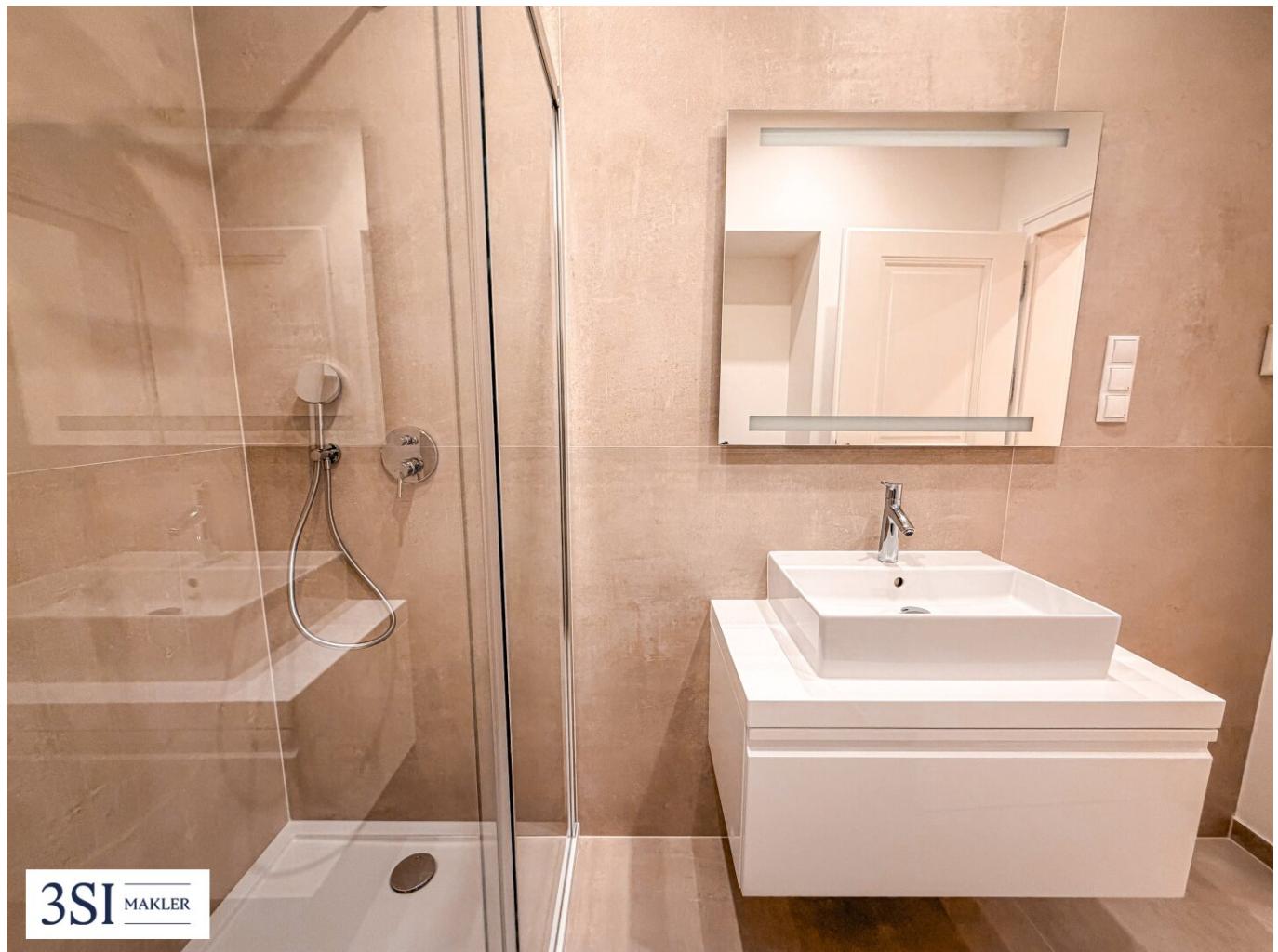


Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51



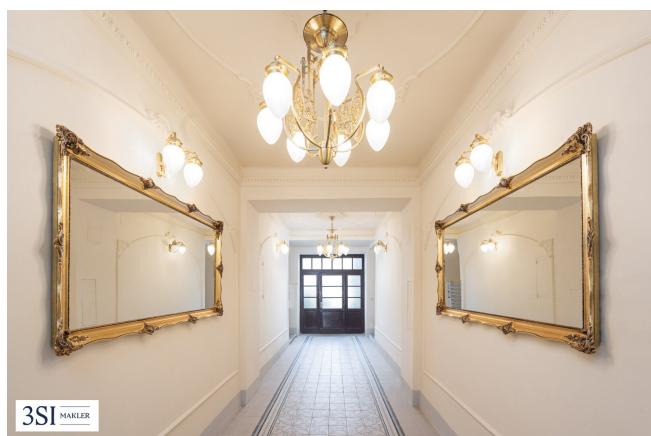


3SI MAKLER

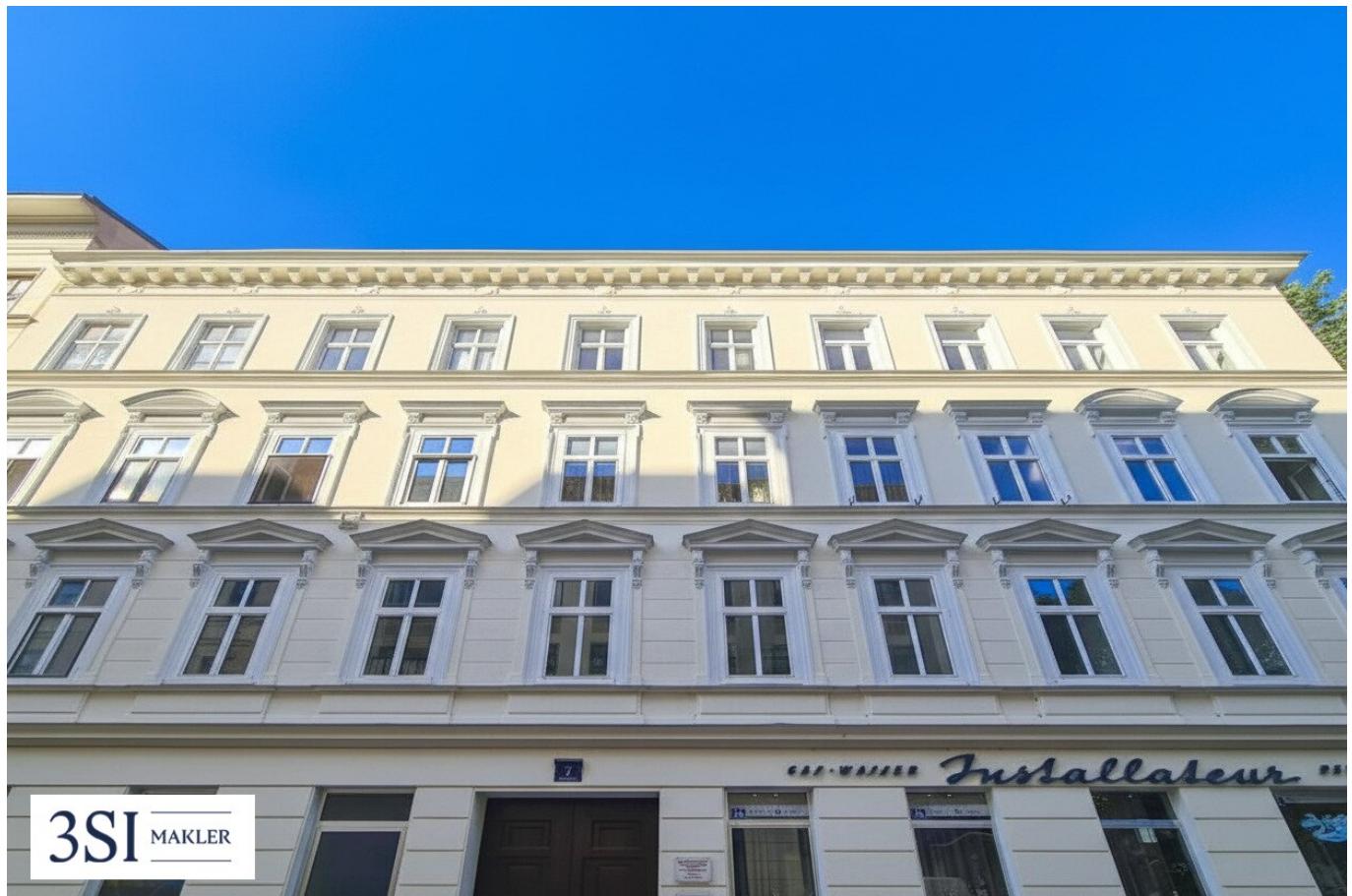


3SI MAKLER



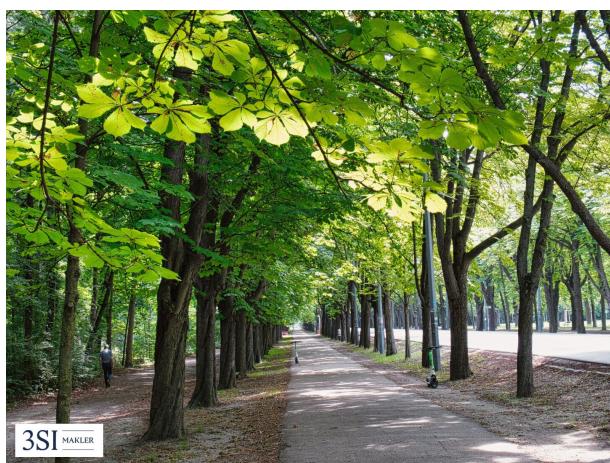








3SI MAKLER



3SI MAKLER

Paulusgasse 7

1030 Wien

Top 30 • 2. OG

Wohnfläche 56,38 m²

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



Bei Immobilien zu Hause.



Objektbeschreibung

Revitalisierter Altbau im Herzen des 3. Bezirks

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

Das wunderschöne Gründerzeithaus in der 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 m² und 57 m²
- Erstbezugswohnungen sowie hochwertig renovierte Altbauwohnungen
- Teilweise mit Grün- oder Parkblick
- Helle Räume, stilvolle Böden und moderne Bäder
- Durchdachte Grundrisse für optimalen Wohnkomfort

Bei den angeführten Bildern mit Möblierungsvorschlägen handelt es sich um ein virtuelles Staging. Möblierungen sind nicht Bestandteil der Angebote.

Top 30 – Erstbezug mit Park- und Grünblick im 2. Obergeschoß

Genießen Sie modernes Wohnen mit traumhaftem Ausblick und hochwertiger Ausstattung in dieser top sanierten Wohnung im 2. Obergeschoß. Ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ausstattungshighlights:

- Erstbezug – hochwertige Materialien und modernes Design
- 2 helle Schlafzimmer mit schönem Grünblick
- Großzügiges Wohnzimmer mit Parkblick
- Separate Küche
- Bad mit moderner Dusche
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum

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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <250m
Krankenhaus <350m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <575m
Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap