

## **Baubewilligter Rohdachboden in prachtvollem Eckzinshaus in gefragter Wohnlage**



**Objektnummer: 21768**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	620,52 m²
Nutzfläche:	820,78 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 200 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 46 - 68,31 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 9,93 m<sup>2</sup> Freifläche
  - Top 47 - 181,48 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 52,86 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 48 - 121,72 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 12,61 m<sup>2</sup> Freifläche
  - Top 49 - 96,44 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 40,37 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 50 - 91,20 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 21,82 m<sup>2</sup> Freifläche
  - Top 51 - 61,37 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 62,67 m<sup>2</sup> Freiflächen
- Kaufpreis: EUR 1.200.000,--

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 BGBl. 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