

## Urban Living – Erstbezug nach Vollsanierung



Wohnzimmer

**Objektnummer: 92794**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	403.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690412









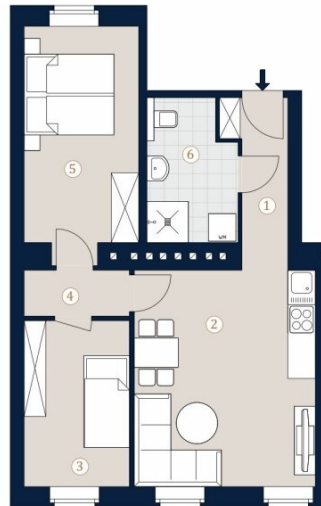


Paulusgasse 7  
1030 Wien

Top 36 • 3.OG

Wohnfläche 50,38 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

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. Sämtliche Maße sind Rohbaum Maße.





# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Charakter im Herzen Wiens

In der Paulusgasse 7 erwartet Sie eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in einem klassischen Wiener Wohnhaus neu zu erleben. Hier verbinden sich der zeitlose Charme historischer Bausubstanz mit den Vorzügen modernen Wohnens – eine Kombination, die langfristig begeistert und nachhaltig Wert schafft.

Die 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen sprechen vor allem Eigennutzer:innen an, die nicht irgendeine Wohnung suchen, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Ein Teil der Einheiten befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet die ideale Grundlage, um mit überschaubarem Aufwand individuelle Wohnideen zu verwirklichen oder gezielt Wertsteigerungspotenzial zu heben.

Weitere Wohnungen präsentieren sich als Erstbezug nach hochwertiger Sanierung: moderne Grundrisse, zeitgemäßer Komfort und ein frisches Wohngefühl schaffen ein Ambiente, das sofort überzeugt – einziehen, ankommen, wohlfühlen.

## Eine Lage, die verkauft – heute und in Zukunft

Die Paulusgasse vereint, was in Wien besonders gefragt ist: ruhiges Wohnen und urbane Nähe. Nahversorgung, Cafés, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Schritte entfernt. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sorgen für zusätzliche Alltagssicherheit und Komfort.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv: Mit der U-Bahnlinie U3 erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell und bequem. Die Straßenbahnlinie 18 bringt Sie rasch zum Hauptbahnhof – und künftig direkt in den Prater. Eine Lage, die Mobilität, Freizeit und Lebensqualität perfekt vereint.

## Ein Zuhause mit Perspektive

Paulusgasse 7 steht für Wohnraum mit Substanz, für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und für eine Lage, die auch langfristig überzeugt. Ob als neues Zuhause oder als werthaltige Immobilie – diese Wohnungen bieten mehr als nur vier Wände.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Wohnungen mit Charakter, Potenzial und Zukunft sind selten – nutzen Sie diese Gelegenheit.



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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