

## **Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale Ruhelage**



**Objektnummer: 11053**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	167,59 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	167,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.229.000,00 €
Provisionsangabe:	

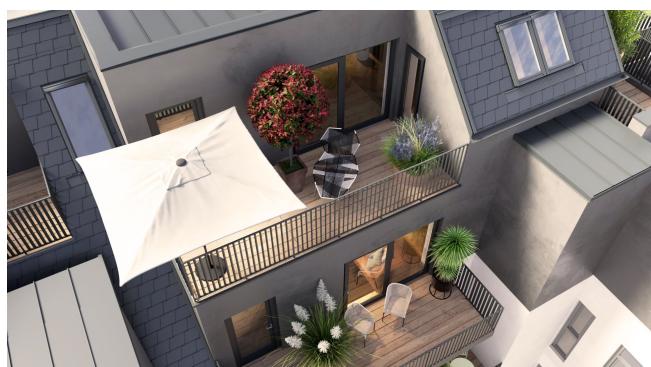
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

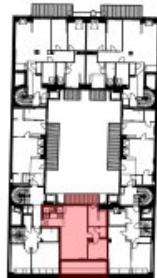
Accentta Immobilien e.U.



## TOP 64

### DACHGESCHOSS STIEGE 1

#### ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS



#### Top 64 - DG 1

Vorraum	8,08m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	37,51m <sup>2</sup>
Vorraum	3,43m <sup>2</sup>
WC	1,74m <sup>2</sup>
Zimmer	9,87m <sup>2</sup>
Bad	8,85m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40m <sup>2</sup>
Gang	10,46m <sup>2</sup>
Bad+WC	9,28m <sup>2</sup>
Zimmer	18,02m <sup>2</sup>
Zimmer	19,28m <sup>2</sup>
<b>Totale Wohnfläche</b>	<b>129,92m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,34m <sup>2</sup>
Terrasse	15,62m <sup>2</sup>
Terrasse	12,71m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>167,59m<sup>2</sup></b>



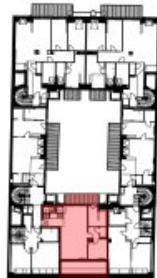
1. DACHGESCHOSS



## TOP 64

### DACHGESCHOSS STIEGE 1

#### ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG IM HAUS



#### Top 64 - DG 1

Vorraum	8,08m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	37,51m <sup>2</sup>
Vorraum	3,43m <sup>2</sup>
WC	1,74m <sup>2</sup>
Zimmer	9,87m <sup>2</sup>
Bad	8,85m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40m <sup>2</sup>
Gang	10,46m <sup>2</sup>
Bad+WC	9,28m <sup>2</sup>
Zimmer	18,02m <sup>2</sup>
Zimmer	19,28m <sup>2</sup>
<b>Totalle Wohnfläche</b>	<b>129,92m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,34m <sup>2</sup>
Terrasse	15,82m <sup>2</sup>
Terrasse	12,71m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>167,59m<sup>2</sup></b>

#### BALKON DG 1



2. DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: [www.paulus5.at](http://www.paulus5.at)

## Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Im Zuge einer umfassenden Sanierung des Altbau wird das Dachgeschoss mit insgesamt sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen ausgebaut.

## Hochwertig & klimaefffizient

Das Gebäude befindet sich derzeit in der Sanierungsphase und wird hochwertig modernisiert sowie schlüsselfertig übergeben. Neben einer neuen, effizienten Heiztechnik erhält das Haus eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Die umweltfreundliche **Luftwärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung, indem sie die in der Umgebungsluft gespeicherte Wärme nutzt. Dies reduziert sowohl den Energieverbrauch als auch die Betriebskosten – ein echter Vorteil für Umwelt und Geldbörse.

## Beschreibung Top 64

Diese großzügige und charmante 4-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über zwei Wohnebenen.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 37,51 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, der sowohl Zugang zu einem 9,34 m<sup>2</sup> großen Balkon als auch zu einer 15,62 m<sup>2</sup> großen Terrasse bietet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Die obere Ebene beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit WC. Eine zusätzliche, 12,71 m<sup>2</sup> große Terrasse, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, lädt hier zum Entspannen ein.

Bei der Ausstattung wird größter Wert auf technische Raffinesse und architektonische Qualität gelegt. Je nach Bauphase haben Sie zudem die Möglichkeit, die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen anzupassen.

## Lage & Umgebung – Perfekte Balance aus Ruhe und urbanem Leben

Das Projekt befindet sich in einer attraktiven Lage im 3. Bezirk, mit guter Anbindung an den

öffentlichen Verkehr. Durch die beiden nahegelegenen U-Bahnstationen U3 Schlachthausgasse und U3 Kardinal-Nagl-Platz, ist die Innenstadt in knapp 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden sich charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Renommierte Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete, wie Prater oder Donaukanal. Auch Wiens kulturelles Angebot, wie das Kunsthaus Wien und die Wiener Staatsoper sind in kurzer Zeit erreichbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <350m

Klinik <250m

Krankenhaus <300m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <625m  
Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <375m  
Post <375m  
Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap