

## Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort



**Objektnummer: 11052**

**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:	Altbau
Wohnfläche:	65,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	78,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	556.875,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3

1090 Wien

T +43 1 997 18 00

H +43 699 142284

F +43 1 997 18 00

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



hin zur

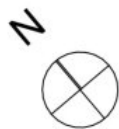
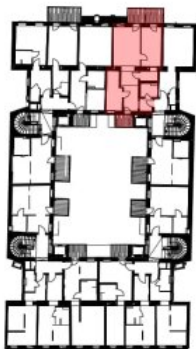




# TOP 44-45

3. OBERGESCHOSS STIEGE 3

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG  
IM HAUS



# Objektbeschreibung

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

## Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung verbindet den eleganten Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und schafft so ein einzigartiges Wohnerlebnis. Dank eines durchdachten Raumkonzepts wird der verfügbare Platz optimal genutzt.

Vom Vorraum gelangt in den Küchenbereich, der mit einem kleinen Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>) punktet. Weiter in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der Zugang zu einem ca. 9,25 m<sup>2</sup> großen Balkon bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei gemütliche Schlafzimmer. Das moderne Badezimmer sorgt für höchsten Komfort. Ein praktischer Schrankraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet eine wahre Ruheoase mitten in der Stadt.

## Hochwertig & klimaeffizient

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.

## 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. Renommierete 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?

Accenta 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