

Traumhaftes, großzügiges Townhouse mit Garten und Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage!



Objektnummer: 11082

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Paulusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	185,05 m ²
Nutzfläche:	281,70 m ²
Gesamtfläche:	281,70 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	44,25 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accentta Immobilien e.U.



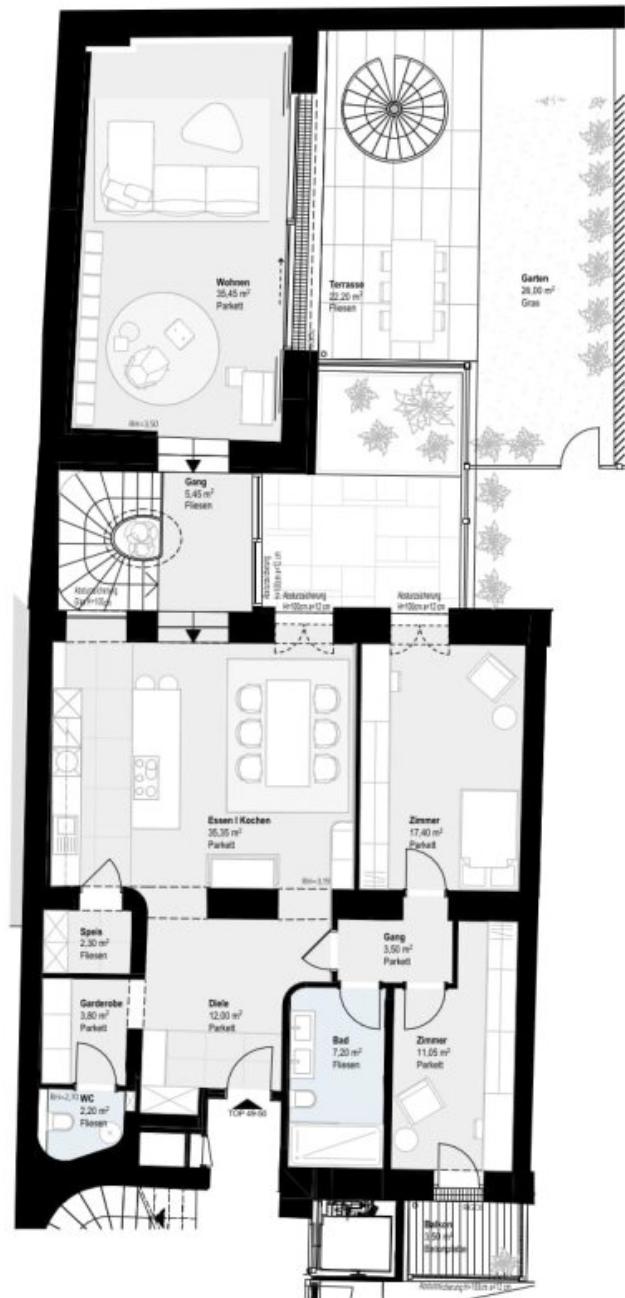
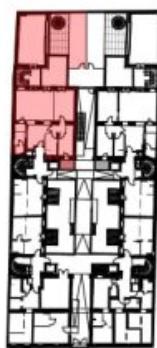




TOWN HOUSE 2 (TOP 49-50)

EG	Diele	12,00m ²
	Garderobe	3,80m ²
	WC	2,20m ²
	Gang	3,50m ²
	Bad+WC	7,20m ²
	Zimmer	11,05m ²
	Zimmer	17,40m ²
	Essen / Kochen	35,35m ²
	Speis	2,30m ²
	Gang	5,45m ²
	Wohnen	35,45m ²
Patio	Gang	5,10m ²
	Zimmer	15,55m ²
	Bad	7,60m ²
	WC	1,70m ²
	Gang	10,30m ²
	Waschküche	3,45m ²
	Weinkeller	5,65m ²
	Totalle Wohnfläche	185,05m²
EG	Terrasse	22,20m ²
	Balkon	3,50m ²
	Garten	26,00m ²
Patio	Patio	18,25m ²
Dach	Dachterrasse	26,70m ²
	Totalle Freiflächen	96,65m²
TOTAL		281,70m²

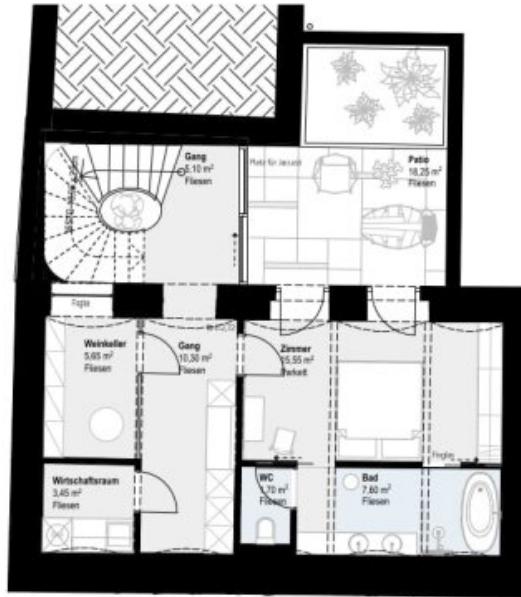
ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



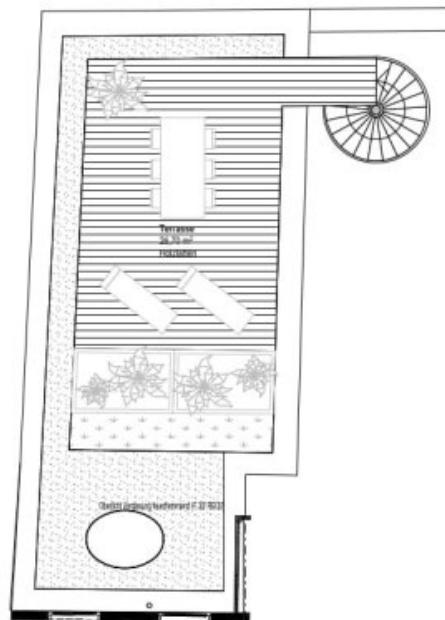
0 1m 5m

TOWN HOUSE 2 (TOP 49-50)

EG	Diele	12,00m ²
	Garderobe	3,80m ²
	WC	2,20m ²
	Gang	3,50m ²
	Bad+WC	7,20m ²
	Zimmer	11,05m ²
	Zimmer	17,40m ²
	Essen / Kochen	35,35m ²
	Speis	2,30m ²
	Gang	5,45m ²
	Wohnen	35,45m ²
Patio	Gang	5,10m ²
	Zimmer	15,55m ²
	Bad	7,60m ²
	WC	1,70m ²
	Gang	10,30m ²
	Waschküche	3,45m ²
	Weinkeller	5,65m ²
	Total Wohnfläche	185,05m ²
EG	Terrasse	22,20m ²
	Balkon	3,50m ²
	Garten	26,00m ²
Patio	Patio	18,25m ²
Dach	Dachterrasse	26,70m ²
	Total Freiflächen	96,65m ²
TOTAL		281,70m²



EG	Diele	12,00m ²
	Garderobe	3,80m ²
	WC	2,20m ²
	Gang	3,50m ²
	Bad+WC	7,20m ²
	Zimmer	11,05m ²
	Zimmer	17,40m ²
	Essen / Kochen	35,35m ²
	Speis	2,30m ²
	Gang	5,45m ²
	Wohnen	35,45m ²
Patio	Gang	5,10m ²
	Zimmer	15,55m ²
	Bad	7,60m ²
	WC	1,70m ²
	Gang	10,30m ²
	Waschküche	3,45m ²
	Weinkeller	5,65m ²
	Total Wohnfläche	185,05m ²
EG	Terrasse	22,20m ²
	Balkon	3,50m ²
	Garten	26,00m ²
Patio	Patio	18,25m ²
Dach	Dachterrasse	26,70m ²
	Total Freiflächen	96,65m ²
TOTAL		281,70m²



Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: www.paulus5.at

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

In dieser Traumimmobilie vereinen sich der Charme eines eleganten Altbaus und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Sie residieren in einem exklusiven Townhouse im ruhigen Innenhof – mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp 190 m², rund 100 m² Freiflächen und beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 3,5 Metern. Das durchdachte Raumkonzept verleiht dem Objekt eine besondere Note. Die verschiedenen Wohnebenen sorgen für ein spannendes Wohngefühl und machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Das Herzstück des Townhouses ist der ca. 40 m² große Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten – ein Ort der Entspannung und Erholung. Angrenzend lädt der offene Koch- und Essbereich mit seinen großzügigen 35,5 m² zu geselligen Momenten ein. Auf zwei Ebenen verteilen sich insgesamt drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine exklusive Indoor-Sauna. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine großzügige Dachterrasse und clevere Details wie eine separate Garderobe, eine Speisekammer und eine Waschküche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Luxus trifft Natur – Ihre perfekte Rückzugsoase

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Licht, Raum und Natur in dieser einzigartigen Gartenwohnung – ein wahres Juwel für anspruchsvolle Wohnträume. Hier verschmelzen urbanes Lebensgefühl und naturnahe Ruhe zu einer harmonischen Einheit. Das Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase, wird sehr hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben.

Schnellentschlossene - JETZT NOCH MITGESTALTEN!

Persönliche Wünsche und Ideen können während der Bauphase eingebracht und realisiert werden.

Lage & Umgebung: Perfekte Verbindung aus Ruhe und urbanem Leben

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in einer begehrten Wohngegend des 3. Wiener Gemeindebezirks, nahe des Paulusplatzes und der Landstraße Hauptstraße. Hier genießen Sie eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Ruhe. In unmittelbarer Nähe finden Sie charmante Cafés, erstklassige Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie renommierte Schulen und Kindergärten. Die hervorragende Verkehrsanbindung – mit U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien nur wenige Gehminuten entfernt – garantiert eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich der nahegelegene Prater und der Donaukanal an – perfekt für all jene, die höchste Lebensqualität und Komfort in bester Lage suchen.

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

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap