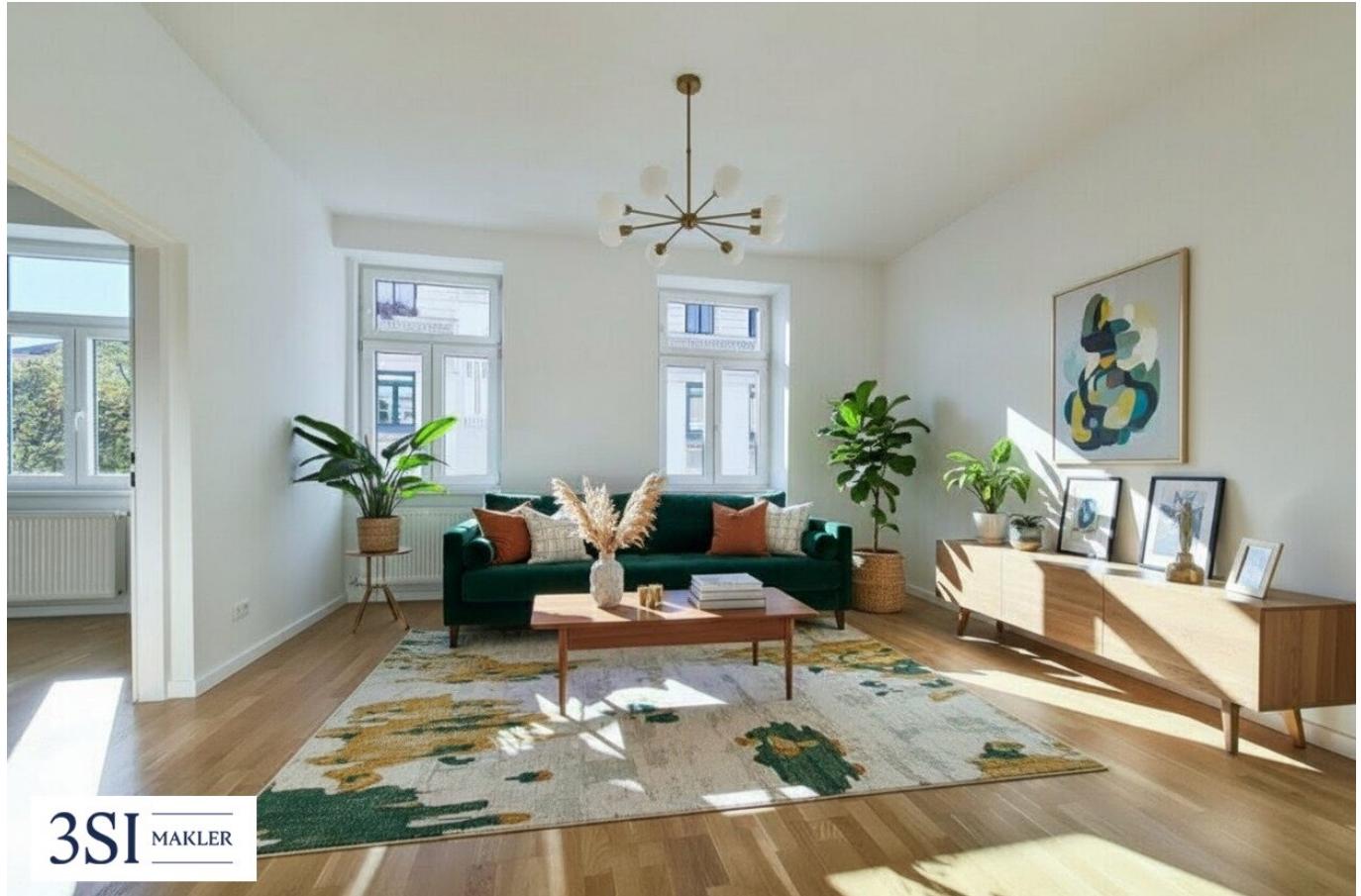


Charmante Wohnung in beliebter Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 21411

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

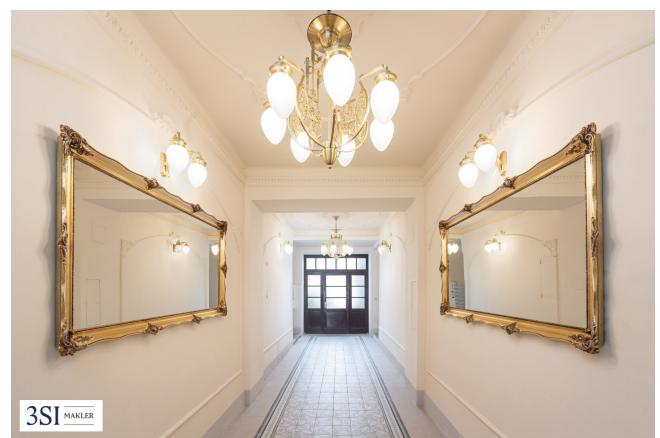
T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471



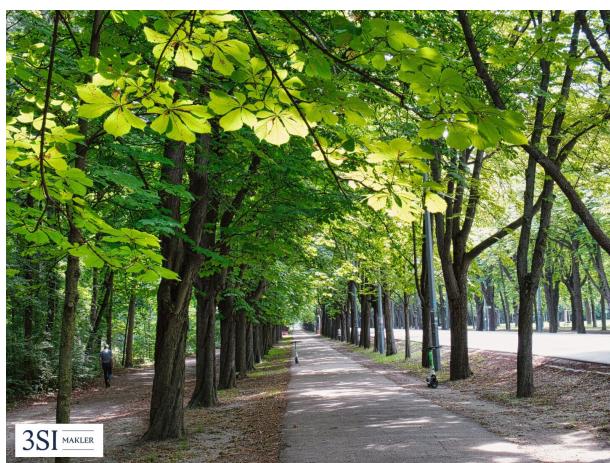


3SI MAKLER











Paulusgasse 7

1030 Wien

Top 38 • 3.OG

Wohnfläche 38,91 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad/WC
- 3 Wohnen
- 4 Zimmer



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Revitalisierter Altbau im Herzen des 3. Bezirks

In der begehrten Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks - direkt am Pauluspark - entstehen in einem liebevoll revitalisierten Altbau zehn attraktive Eigentumswohnungen, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Das wunderschöne Gründerzeithaus in der Paulusgasse 7 wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail saniert. Historische Elemente wie hohe Räume, elegante Fassadengestaltung und stilvolle Altbautüren treffen hier auf moderne Ausstattung und zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und – je nach Lage – Grün- und Parkblick. Ob kompakte Singlewohnung oder großzügiges Refugium für Paare – hier findet jeder sein passendes Zuhause.

Die Lage im Herzen des 3. Bezirks bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung. Der Rochusmarkt, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die U3-Station Rochusgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem laden der Arenbergpark und der Donaukanal zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Wohnungsangebot:

- 10 Eigentumswohnungen in einem revitalisierten Altbau
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 27 m² und 57 m²
- Erstbezugswohnungen sowie hochwertig renovierte Altbauwohnungen
- Teilweise mit Grün- oder Parkblick
- Helle Räume, stilvolle Böden und moderne Bäder
- Durchdachte Grundrisse für optimalen Wohnkomfort

Bei den angeführten Bildern mit Möblierungsvorschlägen handelt es sich um ein virtuelles Staging. Möblierungen sind nicht Bestandteil der Angebote.

Top 38 – Moderne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet ein modernes Wohngefühl und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Räumlichkeiten:

- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Vorzimmer

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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <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