

# Helle Erstbezugswohnung in beliebter Lage des 3. Bezirks



**Objektnummer: 21410**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	317.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.412,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



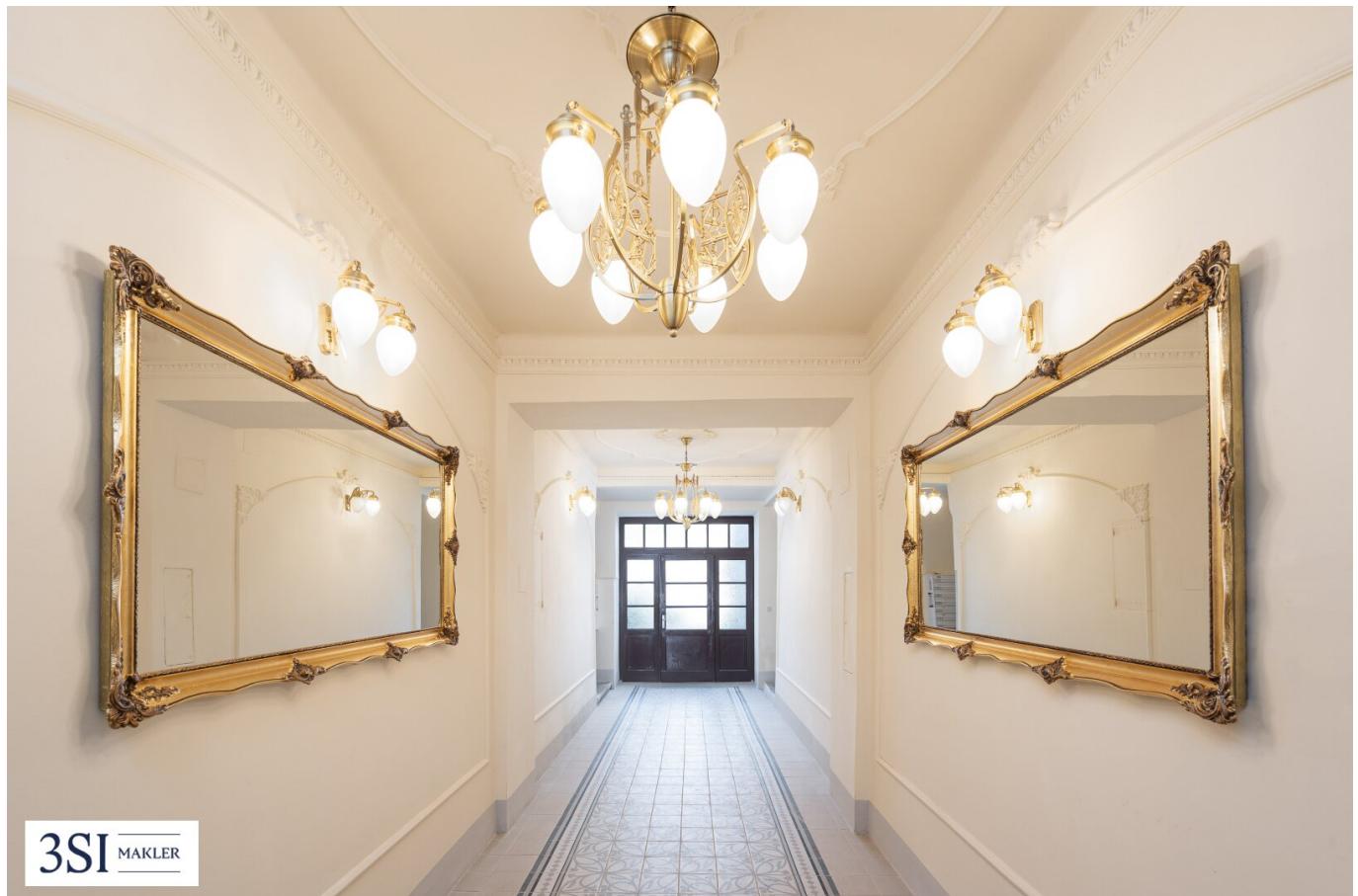
**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59





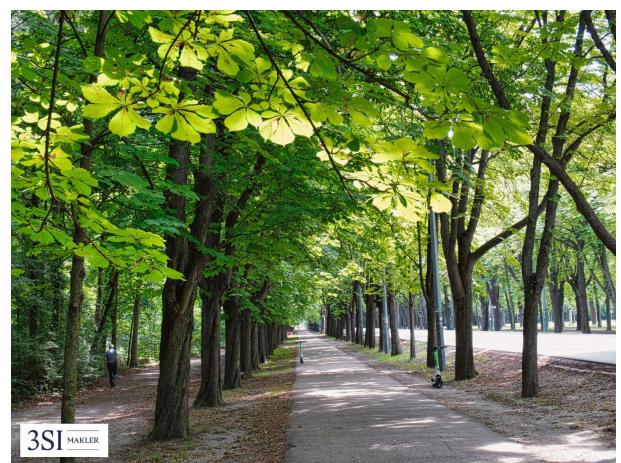


3SI MAKLER



3SI MAKLER





Paulusgasse 7

1030 Wien

Top 37 • 3.OG

Wohnfläche 39,79 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	4,29 m <sup>2</sup>
2	Bad/WC	3,24 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	20,67 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	11,59 m <sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.



# 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 m<sup>2</sup> und 57 m<sup>2</sup>
- 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 37 – Helle 2-Zimmer-Erstbezugswohnung im 3. Obergeschoß**

Diese moderne Erstbezugswohnung im 3. Obergeschoß überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und den optimalen Grundriss – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

### **Räumlichkeiten:**

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

### **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