

## **Erstbezug mit Park- und Grünblick in toller Lage des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 21408**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	69,13 €
USt.:	6,91 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









3SI MAKLER



3SI MAKLER

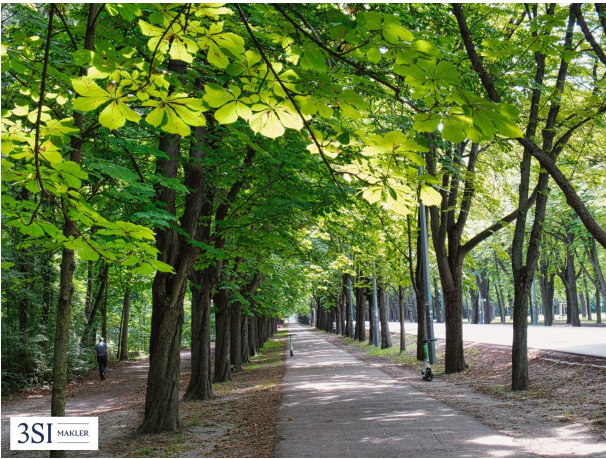


3SI MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER

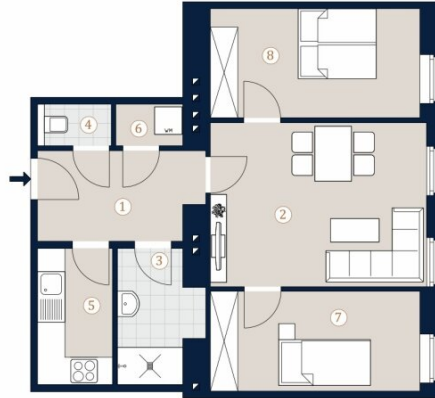


Paulusgasse 7  
1030 Wien

Top 30 • 2. OG

Wohnfläche 56,38 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Abstellraum
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: 10.01.2024.

# 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 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 30 – Erstbezug mit Park- und Grünblick im 2. Obergeschoss**

Genießen Sie modernes Wohnen mit traumhaftem Ausblick und hochwertiger Ausstattung in dieser top sanierten Wohnung im 2. Obergeschoss. Ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

### **Ausstattungshighlights:**

- Erstbezug – hochwertige Materialien und modernes Design
- 2 helle Schlafzimmer mit schönem Grünblick
- Großzügiges Wohnzimmer mit Parkblick
- Separate Küche
- Bad mit moderner Dusche
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum

### **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 BGBl. 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 <150m  
Apotheke <300m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <150m  
Universität <575m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <425m  
Post <425m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap