

Traumhafter DG-Ausbau | Exklusives Wohnen in zentrale Ruhelage



Objektnummer: 11060

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:	Neubau
Wohnfläche:	63,27 m ²
Nutzfläche:	78,29 m ²
Gesamtfläche:	78,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	512.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

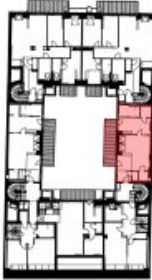
Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3



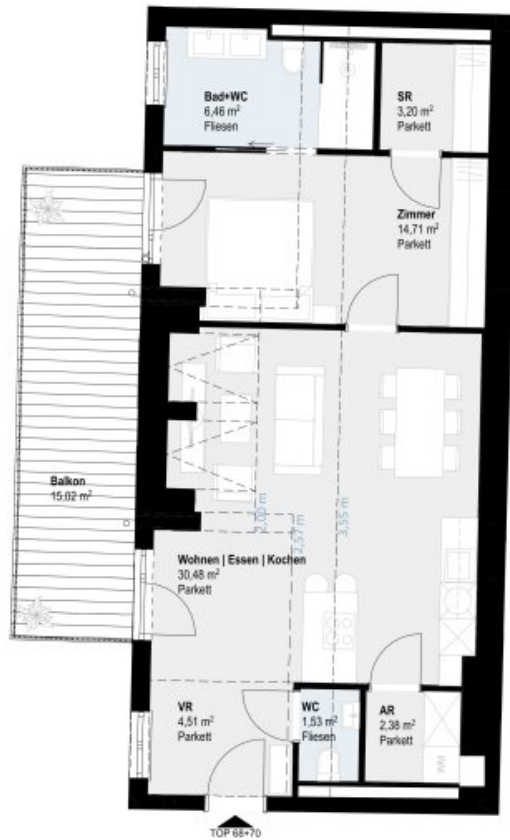
TOP 68+70

DACHGESCHOSS STIEGE 2

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS



Top 68+70	
Vorraum	4,51m ²
WC	1,53m ²
Wohnen Essen Kochen	30,48m ²
Abstellraum	2,38m ²
Zimmer	14,71m ²
Schrankraum	3,20m ²
Bad+WC	6,46m ²
Totale Wohnfläche	63,27m²
Balkon	15,02m²
TOTAL	78,29m²



Objektbeschreibung

Stilvolle Altbau-Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Im Zuge einer umfassenden Sanierung des Altbaus wird das Dachgeschoss mit insgesamt sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen ausgebaut.

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.

Beschreibung Top 68+70

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und erstreckt sich über eine Wohnebene mit zwei Balkonen.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 29,70 m² große Wohnbereich. Von hier aus gelangt man auf einen ca. 6 m² großen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie einem en-suite Badezimmer macht diese Wohnung zu etwas Besonderem. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den zweiten Balkon, der ebenfalls ca. 6 m² groß ist.

Ein Abstellraum und ein separates WC runden das Angebot ab.

Bei der Ausstattung wird größter Wert auf technische Raffinesse und architektonische Qualität gelegt. Je nach Bauphase haben Sie zudem die Möglichkeit, die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen anzupassen.

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

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