

**großzügige 2 Zimmer Neubauwohnung mit hochwertiger
Ausstattung und Loggia ~ nahe Augarten & U-Bahn**



Objektnummer: 25661

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pazmanitengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,55 m ²
Nutzfläche:	76,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.503,15 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	132,30 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili











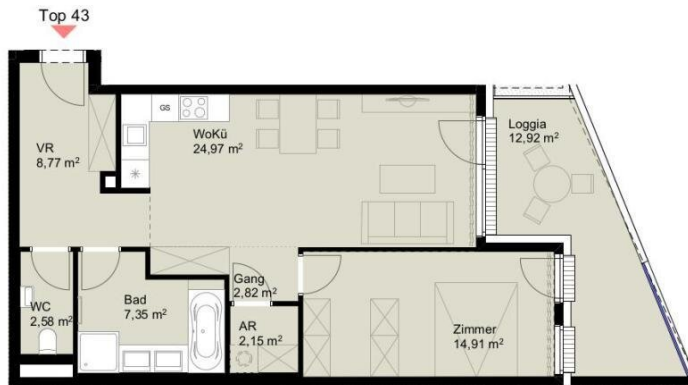


Projekt Leopold

1020 Wien | Pazmanitengasse 12



Übersichtsplan OG 6



Top 43

2-ZIMMER WHG | OG 6

Loggia	12,92
AR	2,15
Bad	7,35
Gang	2,82
VR	8,77
WC	2,58
WoKü	24,97
Zimmer	14,91
WNFL	76,47 m²

Anmerkungen

Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

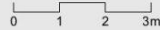
Legende Möblierung



Vertragsbestandteil



Möblierungsvorschlag



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit.

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!).

Herzlichen Dank!

Hinweis: *Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung.*

Alles auf einen Blick.

- Zweizimmer-Wohnung mit rd. 64m² Wohnfläche zzgl. rd. 13m² Loggia
- ostseitige Loggia
- KFZ-Tiefgaragenabstellplätze auf Anfrage verfügbar
- beziehbar ab Ende Mai / 01.06.2025
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Außenlamellen

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 2, 5
- Buslinien 5A, 5B
- Nachtbuslinie N29
- U2 Station Taborstraße (ca. 550 m entfernt - 7 Gehminuten)
- U1 Station Praterstern (ca. 650 m entfernt - 8 Gehminuten)

Die Wohnung.

Zur befristeten (5 Jahre) Vermietung gelangt eine 2 Zimmer Neubauwohnung in der Pazmanitengasse im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Die rund 64m² große Wohnung befindet sich im 6. Liftstock und ist südostseitig, zum Innenhof hin, ausgerichtet. Über den Vorraum mit Garderobennische haben Sie Zutritt zur separaten Toilette mit Handwaschbecken, zum Badezimmer und zur Wohnküche. Das naturfarbene, moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche, sowie einem Doppelhandwaschbecken samt Spiegel ausgestattet. Die rund 25m² große Wohnküche ist mit einer raumhohen und schlichten Küche inkl. Miele Geräte vollausgestattet. Ein praktischer Abstellraum ist über die Wohnküche erreichbar, ebenso das rund 15m² große Schlafzimmer. Von beiden Zimmern aus kann die sonnige Freifläche betreten werden, welche wetterunabhängig zum Entspannen und Verweilen einlädt. Aufgrund der hohen Stockwerklage, der großen Fensterflächen und südostseitigen Ausrichtung ist die Wohnung als einladend und hell zu beschreiben. Die Hofruhelage ist ein weiterer Vorteil dieser hochwertigen Neubauwohnung.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab!

Das Projekt.

Das Projekt Leopold steht für anspruchsvolles Wohnen in bester Lage: hohe Lebensqualität, Energieeffizienz und langlebige Ausstattung stehen hier im Mittelpunkt. In der nach dem ehemaligen Meierhof der Pazmaniten benannten Gasse in der Leopoldstadt, nahe dem Volkertmarkt, entstand im Jahr 2019 eine Anlage mit insgesamt 51 Wohneinheiten, einer Geschäftsfläche und einer Tiefgarage. Allen Mietern steht der Innenhof zum verweilen, sowie ein Kleinkinderspielplatz, ein Fahrradraum, eine Waschküche und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Das Haus wurde bewusst etwas von der Grundstückslinie nach hinten versetzt, um auch auf der Straßenseite Freiflächen zu ermöglichen. Durch die besondere architektonische Ausgestaltung der verglasten Loggienelemente mit vorgesetzten Pflanztrögen, entsteht eine offene, lebendige Fassadenstruktur, die durch Begrünung der Pflanztröge eine optische Bereicherung der ortstypischen Gasse darstellt. In Richtung Innenhof erweitern großzügige Freiflächen in Form von Terrassen, im leichten Versatz zueinander, die Wohnungen.

Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia, einen Dachgarten oder über eine Kombination der selbigen. Das sorgt für ein freies, offenes Wohngefühl, welches man in dieser äußerst zentrumsnahen Lage kaum findet. Die Ausstattung der Wohnungen mit Eichen-Parkettböden, speziellen Schallschutz-Fenstern, Tischlerküchen mit Miele-Einbaugeräten, bis hin zu den Badezimmern mit traumhaften Waschtischen aus Naturquarz-Platten lässt absolut keine Wünsche offen. Es wurden ausschließlich qualitativ hochwertige Materialien verbaut um auch den höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Hier wurde ein idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare und junge Familien geschaffen - kommen Sie nach Hause!

Die Lage.

Die Wohnhauslage in der Pazmanitengasse 12 liegt im Herzen der Leopoldstadt, welche unmittelbar an den 1. Bezirk angrenzt. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie das historische Stadtzentrum der Wiener Innenstadt. Die nahegelegenen Grünflächen, wie der Augarten oder der Wiener Prater, bieten Ihnen einen idealen Rückzugsort und laden zur Erholung oder zu sportlichen Aktivitäten ein.

Profitieren Sie von der exzellenten Infrastruktur, welche der Wohnhausanlage einen ausgezeichneten Wohnkomfort verleiht. Wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit. In unmittelbarem Umkreis befinden sich unter anderem mehrere Supermärkte (z.B. Billa - 100m, Penny, Lidl, Hofer), Drogeriemärkte (z.B. Bipa - 230 m), Banken (z.B. Bank Austria - 380m), Apotheken (z.B. Schwan-Apotheke - 220m), zahlreiche Ärzte, diverse Lokale/Restaurants, mehrere Volksschulen und Kindergärten.

Weiters befinden sich natürlich Haltestellen der Straßenbahnlinien 2, 5 und Buslinien 5A, 5B, N29 in unmittelbarer Nähe. Stationen der U-Bahnlinien U2 (Taborstraße) und U1 (Praterstern) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Anlage bietet eine ideale Verbindung aus sehr gut ausgebauter Infrastruktur vor Ort und direkter Anbindung an die City. Dank der integrierten Tiefgarage kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an.

Hinweis: Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap