

**Exklusive 2-Zimmer Wohnung praktischem Grundriss &  
Loggia ~ Projekt Leopold ~ ab 1.1.26!**



**Objektnummer: 26065**

**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:                   | 63,06 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 72,51 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,74 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,00                           |
| Gesamtmiete                   | 1.649,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.373,65 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.499,09 €                              |
| Betriebskosten:               | 125,44 €                                |
| USt.:                         | 149,91 €                                |
| Infos zu Preis:               |                                         |

Abwicklungshonorar: EUR 108,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner













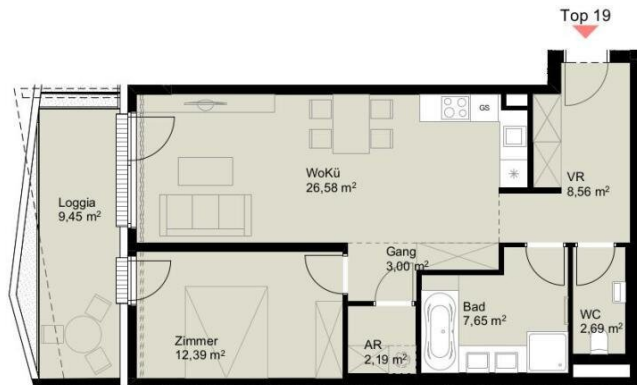






## Projekt Leopold

1020 Wien | Pazmanitengasse 12



Übersichtsplan OG 3



## Top 19

2-ZIMMER WHG | OG 3

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Loggia      | 9,45            |
| AR          | 2,19            |
| Bad         | 7,65            |
| Gang        | 3,00            |
| VR          | 8,56            |
| WC          | 2,69            |
| WoKü        | 26,58           |
| Zimmer      | 12,39           |
| <b>WNFL</b> | <b>72,51 m²</b> |

### Anmerkungen

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

### Legende Möblierung



Vertragsbestandteil



Möblierungsvorschlag

0 1 2 3m



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**gerner<sup>o</sup>gerner plus**

DATUM: 06.12.2018

FORMAT: DIN A4

MAßSTAB: M 1:100

Reservierungsplan

**0245 PAZ**

# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular:

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. Bilgili auswählen)

*Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

- Einzugstermin: Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Haushaltsgröße\_ Wie viele Personen möchten einziehen?
- Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

Nähere Informationen und Videos finden Sie auf unserer Projekt-Homepage : [www.projekt-leopold.at](http://www.projekt-leopold.at)

Herzlichen Dank!

**Hinweis:** Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung !

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- ruhige 2 Zimmer Neubauwohnung
- rd. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- rd. 9 m<sup>2</sup> westseitige Loggia
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Außenlamellen
- öffentliche Anbindung U1, U2, 2, 5, 5A, 5B, N29

\*\*\*\*\*

## Die Wohnung.

**Ab 1. Jänner 2026** steht diese Neubauwohnung in der 1. Etage zur Verfügung.

Auf rund 73 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung einen Vorraum mit Garderobennische, ein Badezimmer

mit Badewanne, Dusche und Doppel-Waschtisch, einen praktischen Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein gemütliches Schlafzimmer, sowie einen rd. 27 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit vollausgestatteter, moderner aber dennoch schlicht gehaltener Küche. Die westseitige rd. 10m<sup>2</sup> große Loggia ist sowohl über das Wohn- als auch das Schlafzimmer begehbar. Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet und dennoch ruhig, da es sich bei der Pazmanitengasse um eine ruhige Einbahnstraße handelt.

## **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 2019 eine Anlage mit insgesamt 51 Wohneinheiten, einer Geschäftsfläche und einer Tiefgarage. Allen Mietern steht der Innenhof zum verweilen, sowie ein Kleinkinderspielfeld, 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 Wohnung.**

Ab 1. Mai steht nun eine dieser Neubauwohnungen als Zweitbezug in der 3. Etage zur Verfügung.

Auf rund 72m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung einen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe, Zugang zum perfektem Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Anschluss für



eine Waschmaschine, Zugang zum separaten WC mit Handwaschbecken, sowie zum rd. 26m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit vollausgestatteter, moderner aber dennoch schlicht gehaltener Küche. Der Zugang zur ca.10m<sup>2</sup> großen Loggia ist sowohl über das Wohn- als auch Schlafzimmer möglich. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer erreichbar. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot dieser Wohnung perfekt ab.

## **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. Stellplätze können optional von Mietern für zusätzlich € 119,- angemietet werden.

## **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 Lage.**

Die Wohnhauslage in der Pazmanitengasse 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. Stellplätze können optional von Mietern angemietet werden.

### 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)

\*\*\*\*\*

### Hinweis:

- Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Fotos von Wohnungen mit identischen Grundrissen in anderen Stockwerken des Hauses stammen.
- 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.
- Ab 1.1.26 kann sich die Höhe der Betriebskosten ändern.

\*\*\*\*\*

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!*

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