

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe Augarten



**Objektnummer: 25330**

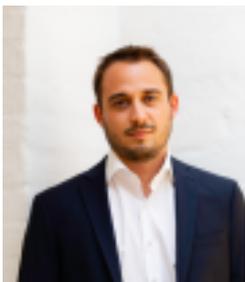
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pazmanitengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	76,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.503,16 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	132,29 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



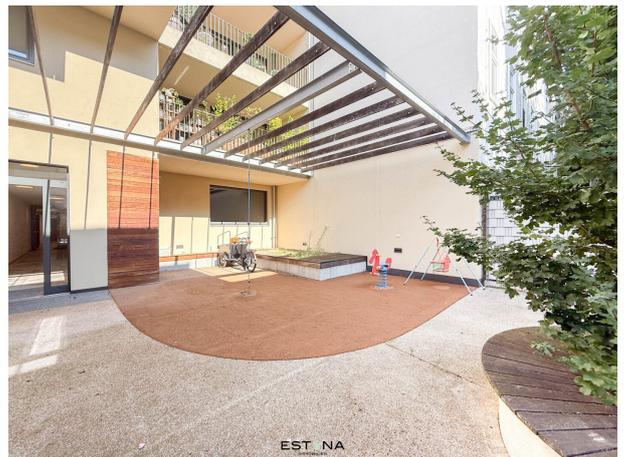
**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

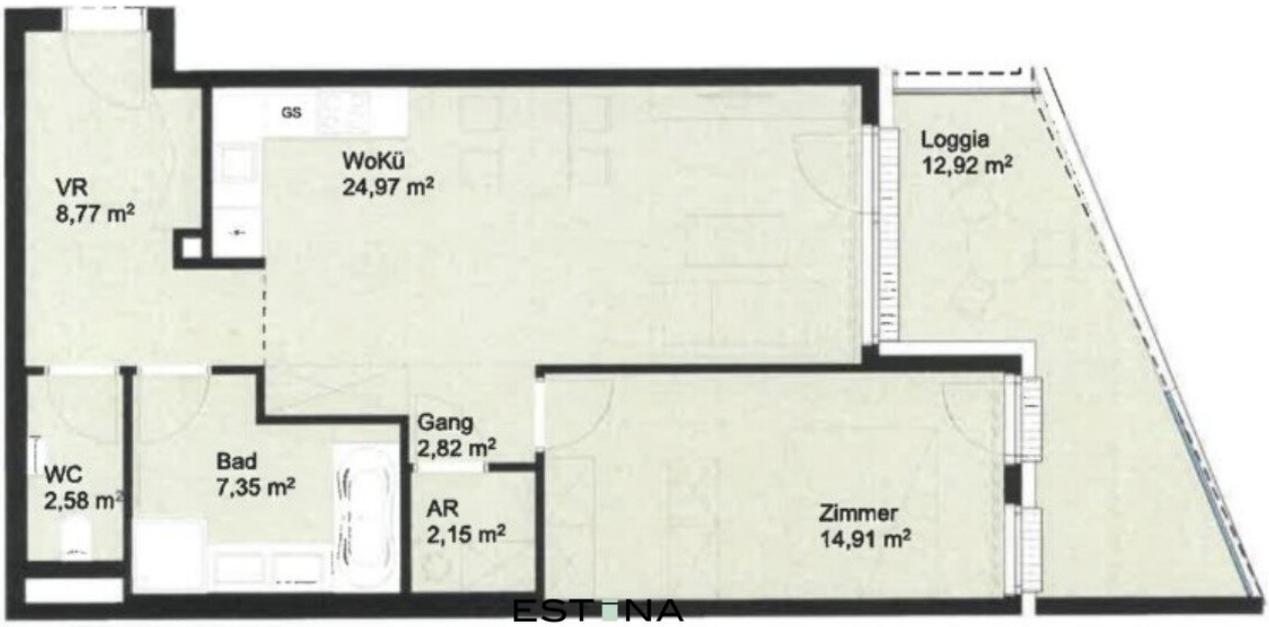
H +43 676 331 85 44







Top 43



ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine **perfekt aufgeteilte 2 Zimmer** unweit der U1 Praterstern und dem Donaukanal. Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines gepflegten Gebäudes und ist bequem über den Personenlift erreichbar.

Die Nähe zum Grünen Prater und der Wiener Innenstadt unterstreicht die perfekte Lage und rundet das Gesamtpaket ab.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche
- Schlafzimmer mit Ausgang zur Loggia
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Loggia

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage des 2. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom **Augarten** entfernt. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus **urbanem Leben** und **grüner Erholung**. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (U1, U2 sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien) sind bequem erreichbar. Die **Innenstadt** ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

### Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U1 Nestroyplatz, U1, U2 Praterstern

Straßenbahnlinie: 5, 2, O

S-Bahn: Praterstern

Bus: N29

**Kosten:**

**Miete:** € 1.799,00,- inkl. BK und USt.

**Kaution:** € 5.397,00,-

**Bearbeitungsgebühr:** € 155,00 inkl. USt (einmalig)

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

*Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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