

**++1050++ Exklusives Geschäftslokal in TOPLAGE! - gut
vertreten in Margareten**



Objektnummer: 59699

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaltmiete (netto)	2.832,50 €
Kaltmiete	2.832,50 €
USt.:	566,50 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien



ARGE TESTOR + FESSLER Architekten



Objektbeschreibung

Willkommen beim Neubauprojekt Spengergasse 42!

Bestlage im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten – Fertigstellung in Kürze!

Geschäftslokal Erdgeschoss

Zur Vermietung gelangt dieses **helle und sehr hochwertig ausgestattete, ca. 172 m² großes Geschäftslokal** in einem **einzigartigen Neubau in exzellenter Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks!**

Raumaufteilung:

- Große, attraktive Geschäftsfläche
- 2 getrennte WCs
- Abstellraum

(siehe Plan und Renderings)

Gestattet sind nur Gewerbe, welche keine Betriebsanlagengenehmigung benötigen.

Explizit ausgeschlossen sind Restaurants/Gastronomie (Keine Abluft vorhanden) sowie Rotlichtgewerbe.

Hochwertige Architektur im Erstbezug:

- **Exklusive Ausstattung:** Hochwertige Materialien und zeitgemäße Architektur.

Die Lage:

In Bestlage des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten befindet sich das Projekt in der **Spengergasse 42, 1050 Wien**. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend und bietet eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Drogerien, Modegeschäfte, Restaurants, Cafés sowie Banken, Apotheken und Arztpraxen.

In der unmittelbaren Umgebung laden der **Bacherpark**, der **Ernst-Lichtblau-Park** und der **Siebenbrunnenplatz** zu Erholung, sportlichen Aktivitäten und entspannten Spaziergängen ein. Die zentrale Lage im 5. Bezirk ermöglicht es, die beliebten Viertel **Wieden** und **Mariahilf** in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind alle Wohnungen hervorragend erschlossen:

- **U-Bahn:** U4 Pilgramgasse / U1 Hauptbahnhof (bequem per Bus erreichbar)
- **Straßenbahn:** 1, 62
- **Bus:** 12A, 13A, 14A

Der Standort ist auch für den Individualverkehr ideal über die **Reinprechtsdorfer Straße**, **Margaretenstraße** und **Gürtel** erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Dynamik und grünen Rückzugsorten macht die Spengergasse zu einem attraktiven Wohnstandort in zentraler Lage.

Der Preis:

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 3.399,-€

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Das Haus verfügt über eine **Tiefgarage**. Die Anmietung eines Stellplatzes kostet € 150/ Monat inkl. USt.

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre**.

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: ab 15.04.2025

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von € 155 an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap