

**++1050++ Wohnraum in Margareten, fantastische  
3-Zimmer Wohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 59840**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Gesamtmiete</b>	2.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.135,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.135,45 €
<b>USt.:</b>	213,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



**ADONIA**

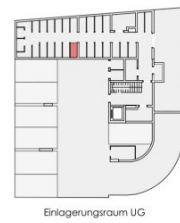
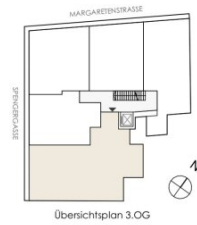
*Immobilien*

**TOP 11 (3Zi)**

WNFL: 89,65 m<sup>2</sup>

Balkon: 5,67 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: Ost-West





# Objektbeschreibung

**Willkommen beim Neubauprojekt Spengergasse 42!**

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

**TOP 11:**

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 90 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Neubauwohnung** mit Loggia in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks!**

**Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Loggia/Balkon

(siehe Grundriss und Beispielbilder)

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei diesen Bildern um Beispielbilder von einer ähnlichen Wohnung im Haus handelt.

### **Hochwertige Wohnungen im Erstbezug:**

- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia.
- **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.

### **Die Ausstattung:**

Das Projekt vereint eine sehr gute Lage mit einer tollen Neubau-Qualität des Bauwerks.

Jede Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weißt auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- Badezimmer mit Qualitätsarmaturen
- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Kellerabteil
- uvm.

Das Haus selbst verfügt über Fahrradabstellmöglichkeiten und einer hauseigenen Tiefgarage für PKWs. Klimaanlage sind in den Dachgeschosswohnungen eingebaut.

### **Der Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 2.349,-€

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**.

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

## **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