

**++NEU++ Tolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bestlage
neben Ubahn!**



Beispielfoto von einer bereits fertiggestellten Wohnung

Objektnummer: 60441

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,06
Gesamtmiete	1.775,00 €
Kaltmiete (netto)	1.450,71 €
Kaltmiete	1.613,64 €
Betriebskosten:	162,93 €
USt.:	161,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien



Beispielfoto von einer bereits fertiggestellten Wohnung



Beispielfoto von einer bereits fertiggestellten Wohnung

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

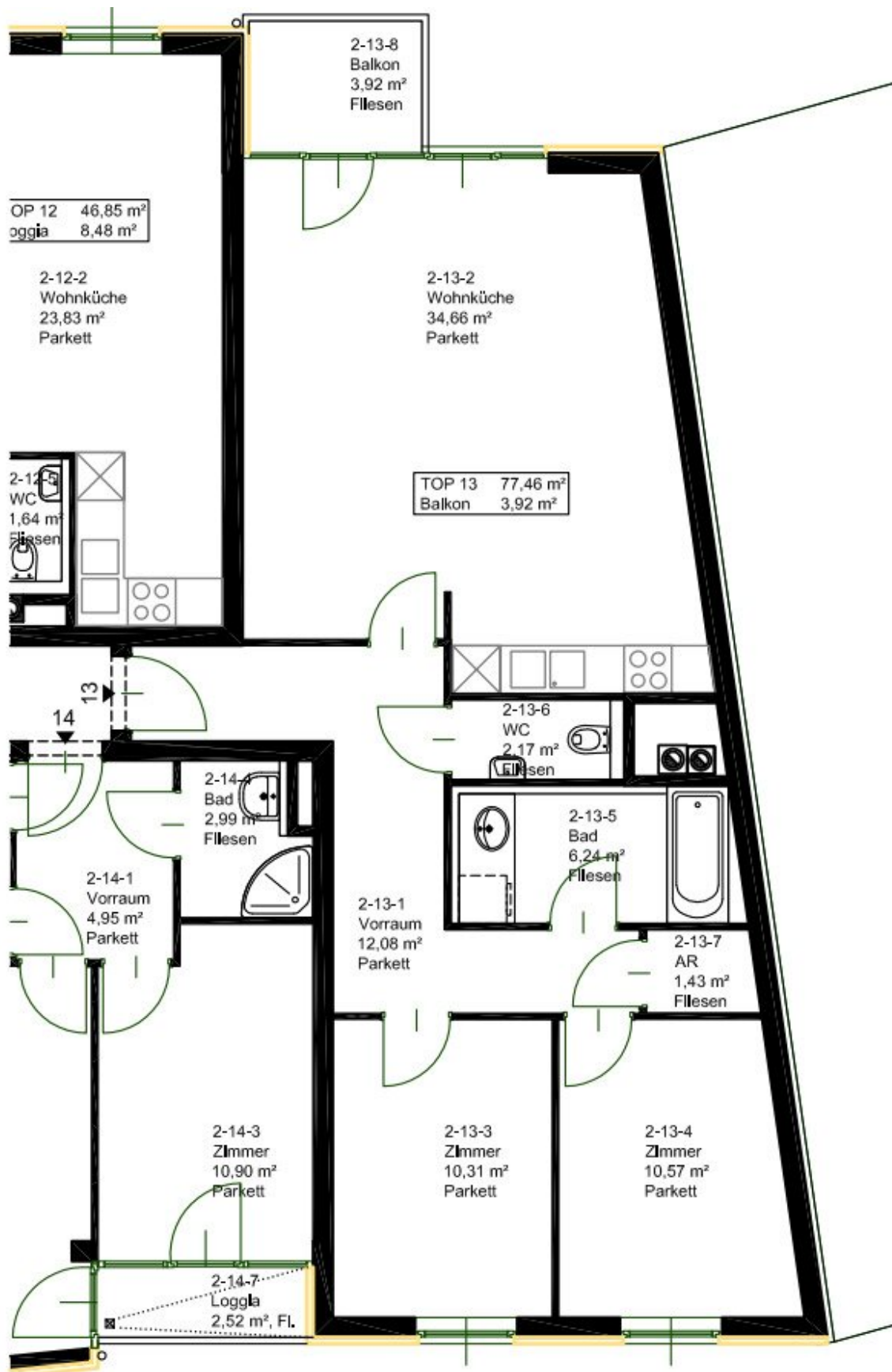
Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

seit 2014



Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **toll aufgeteilte ca. 75 m² große Neubauwohnung** im 2. Stock eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 5. Wiener Gemeindebezirk**.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Küchennische
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

(siehe Grundriss und Fotos)

Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift und wird soeben neu aufgefrischt. Es wird eine Küche auf Kosten des Vermieters eingebaut.

Öffentliche Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

Das Objekt ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien ermöglicht:

U-Bahn:

- U4 Pilgramgasse
- U1 Hauptbahnhof (leicht per Bus erreichbar)

Straßenbahn: 1, 62**Bus:** 12A, 13A, 14A

Für Autofahrer ist das Gebäude über die Reinprechtsdorfer Straße, Margaretenstraße und den Gürtel gut erreichbar.

Diese perfekte Kombination aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten macht die Spengergasse zu einem besonders attraktiven Wohnort in zentraler Lage.

Der Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt **1775,00 €**

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

Bezugsfähig **ab 01.06.2025**

Kaution: **3 Brutto-Monatsmieten**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Das Kleingedruckte:

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 150€ 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap