

**++1050++ Traumwohnung in Margareten – Exklusive
2-Zimmer-Wohnung in TOPLAGE mit WÄRMEPUMPE und
BALKON!!!**



Objektnummer: 60474

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Gesamtmiete	1.544,98 €
Kaltmiete (netto)	1.404,53 €
Kaltmiete	1.404,53 €
USt.:	140,45 €
Provisionsangabe:	

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

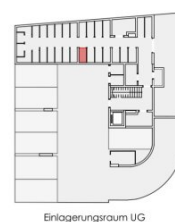
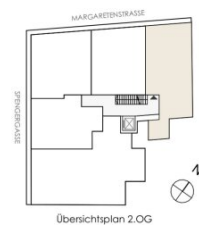
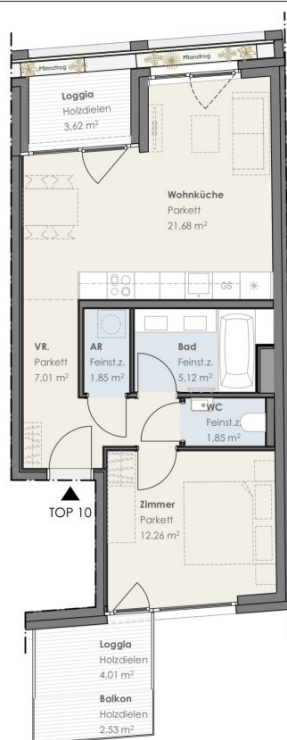
Immobilien

TOP 10 (2Zi)

WNFL: 57,39 m²

Balkon: 2,53 m²

Ausrichtung: Süd-Nord



Objektbeschreibung

Willkommen beim Neubauprojekt Spengergasse 42!

Toplage im 5. Wiener Gemeindebezirk – Margareten | Fertigstellung in Kürze!

TOP 10 – Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon

Diese helle, durchdacht geschnittene und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche sowie Loggia/Balkon steht provisionsfrei zur Vermietung in einem einzigartigen Neubauprojekt im 5. Wiener Bezirk, Margareten.

Grundriss & Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnküche (offen gestaltet)
- Schlafzimmer
- Loggia/Balkon

(Siehe Grundriss und Musterbilder)

Hinweis: Die gezeigten Bilder sind Musterfotos einer ähnlichen Wohnung im Gebäude.

Erstbezug – Hochwertige Wohnungen

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

Exklusive Ausstattung: Moderne Architektur und hochwertige Materialien.

Toplage – Spengergasse 42, 1050 Wien

In einer der besten Lagen des 5. Bezirks – Margareten – bietet dieses Projekt eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Angeboten in fußläufiger Umgebung:

- Supermärkte, Drogerien und Modegeschäfte
- Restaurants und Cafés
- Banken, Apotheken und Arztpraxen

Zur Erholung und für Freizeitaktivitäten stehen in der Nähe mehrere Parks zur Verfügung:

- Bacherpark
- Ernst-Lichtblau-Park
- Siebenbrunnenplatz

Die zentrale Lage erlaubt schnellen Zugang zu den Bezirken Wieden und Mariahilf – zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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.

Hochwertige Ausstattung & Komfort

Dieses Neubauprojekt vereint erstklassige Lage mit moderner Bauqualität für ein überdurchschnittliches Wohngefühl.

Jede Wohnung bietet:

- ? Freifläche (Balkon, Terrasse oder Loggia)
- ? Hochwertige Materialien und moderne Architektur
- ? Elektrische Außenjalousien
- ? Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- ? Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- ? Voll ausgestattete Küche mit Markengeräten
- ? Kellerabteil

Weitere Ausstattung im Gebäude:

- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage
- Klimaanlage in den Penthouse-Wohnungen

Mietpreis & Kosten

- Monatliche Miete (inkl. USt): € 1.545

- Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser) sind nicht inkludiert und separat zu bezahlen.
- Mietpreis für Stellplatz: € 150/Monat inkl. USt (Tiefgarage)
- Mietdauer: 5 Jahre (befristeter Mietvertrag)

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