

**++1050++ Exklusive Praxis in TOPLAGE! - gut vertreten in
Margareten**



Objektnummer: 60859

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	172,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaltmiete (netto)	2.832,48 €
Kaltmiete	2.832,48 €
USt.:	566,50 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien



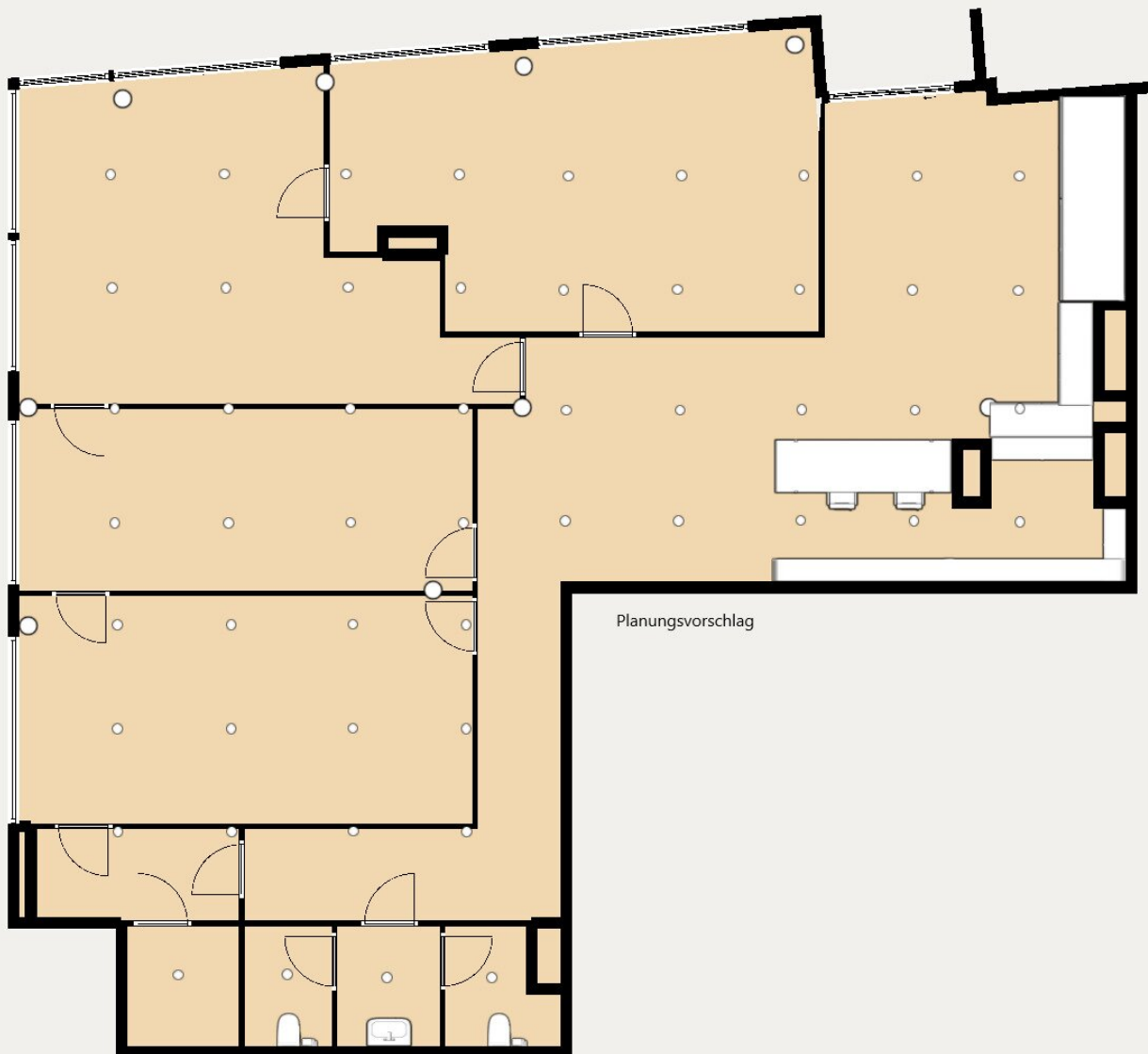


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Planungsvorschlag



Objektbeschreibung

Willkommen beim Neubauprojekt Spengergasse 42!

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

Praxis Erdgeschoss

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

Raumaufteilung:

- Große, attraktive Fläche
- 2 getrennte WCs
- Abstellraum

(siehe Fotos 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

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