

**++1050++ Dream home in Margareten, exclusive 2-room apartment in a TOP LOCATION!**



**Objektnummer: 61193**

**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>                   | 58,03 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <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>                   | 1.698,97 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.544,52 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.544,52 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 154,45 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

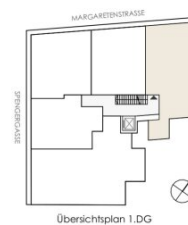
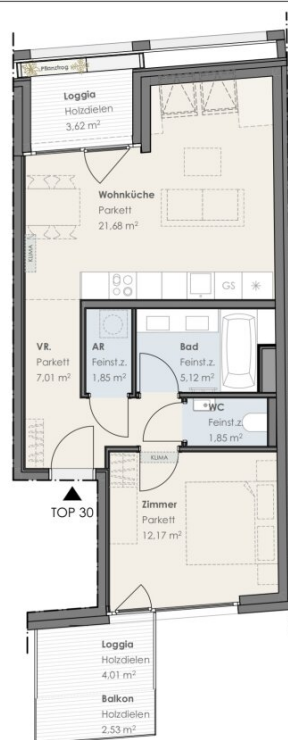
*Immobilien*

## TOP 30 (2Zi)

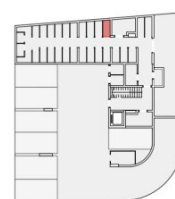
WNFL: 57,31 m<sup>2</sup>

Balkon: 2,53 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: Süd-Nord



Übersichtsplan 1.DG



Einlagerungsraum UG



# Objektbeschreibung

**Welcome to the New Development Project Spengergasse 42!**

**Prime location in Vienna's 5th district – Margareten | Completion soon!**

## **TOP 30 – Spacious 2-Room Apartment with Loggia/Balcony**

This **bright, well-designed, and high-quality 57 m² 2-room apartment** with a **loggia/balcony** is available for **commission-free rental** in a **unique new development** in Vienna's **5th district, Margareten**.

### **Floor Plan & Layout**

- Entrance hall
- Storage room
- Separate WC
- Bathroom with bathtub
- Open-plan living kitchen
- Bedroom
- Loggia/Balcony

(See floor plan and sample images)

**Please note:** The images provided are sample pictures of a similar apartment in the building.

## **First-Occupancy High-Quality Apartments**

- **Outdoor Spaces:** Each apartment features a **balcony, terrace, or loggia**.
- **Exclusive Features:** Modern architecture and premium materials.

## **Prime Location – Spengergasse 42, 1050 Vienna**

Located in **one of the best areas of Vienna's 5th district, Margareten**, this project offers **excellent infrastructure**, including a variety of amenities within walking distance:

- Supermarkets, drugstores, and fashion stores
- Restaurants and cafés
- Banks, pharmacies, and medical practices

For **relaxation and outdoor activities**, several parks are nearby:

- Bacherpark
- Ernst-Lichtblau-Park
- Siebenbrunnenplatz

The **central location** provides easy access to **Wieden and Mariahilf** within minutes on foot or by bike.

## **Public Transport & Accessibility**

The property has **excellent public transport connections**, ensuring quick and easy access

across Vienna:

- **U-Bahn (Subway):**
  - U4 Pilgramgasse
  - U1 Hauptbahnhof (easily accessible by bus)
- **Tram:** 1, 62
- **Bus:** 12A, 13A, 14A

For car owners, the property is conveniently accessible via **Reinprechtsdorfer Straße, Margaretenstraße, and Gürtel.**

This **perfect combination of urban vibrancy and green retreats** makes Spengergasse a highly attractive residential area in a central location.

## **Premium Features & Amenities**

This development combines **a top-tier location** with **high-end new-build quality**, ensuring a superior living experience.

Each apartment offers:

- ? **Outdoor space** (balcony, terrace, or loggia)
- ? **Premium materials and modern architecture**
- ? **Electric blinds**
- ? **Underfloor heating (air heat pump system)**

? **Bathroom with high-quality fittings**

? **Fully equipped kitchen with premium brand appliances**

? **Storage unit (Kellerabteil)**

**Additional amenities in the building:**

- Bicycle storage
- Underground parking garage
- Air conditioning in penthouse units

**Rental Price & Costs**

- **Monthly rent (incl. VAT): €1,699**
- **Utilities (electricity, heating, water) are not included** in the rent and must be paid separately.
- **Parking space rental: €150/month incl. VAT** (underground garage).
- **Lease term: 5 years (fixed-term rental agreement)**

**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 € 240 zzgl. 20 % USt 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