

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung in der Spengergasse**



**Objektnummer: 960/73136**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten                    |
| Baujahr:                      | 1961                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 84,12 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 72,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,46                           |
| Gesamtmiete                   | 1.400,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.257,45 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.387,04 €                              |
| Betriebskosten:               | 129,59 €                                |
| USt.:                         | 12,96 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

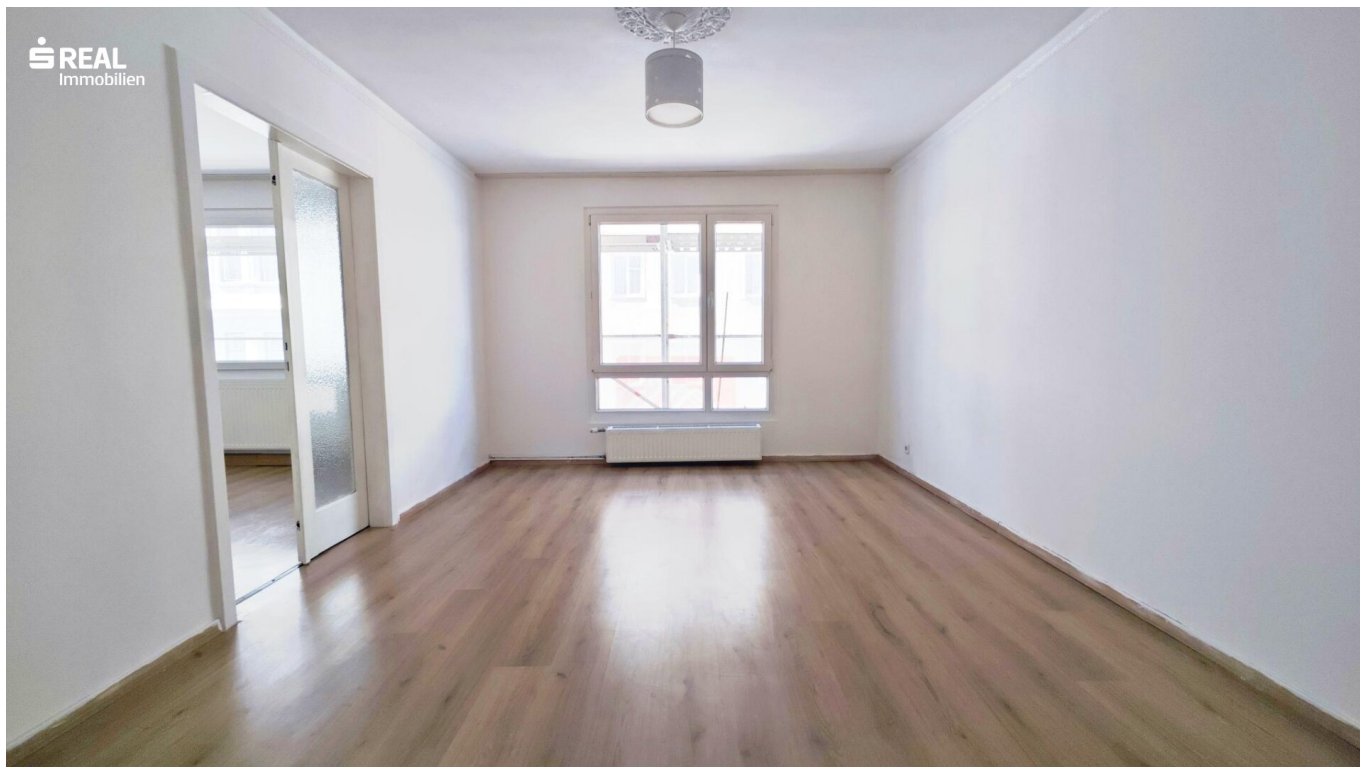
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

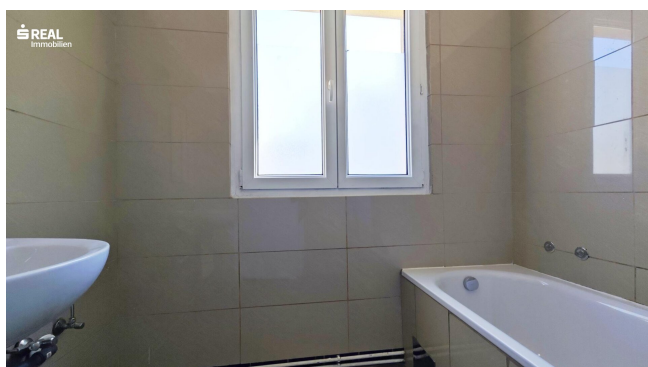
## Ihr Ansprechpartner

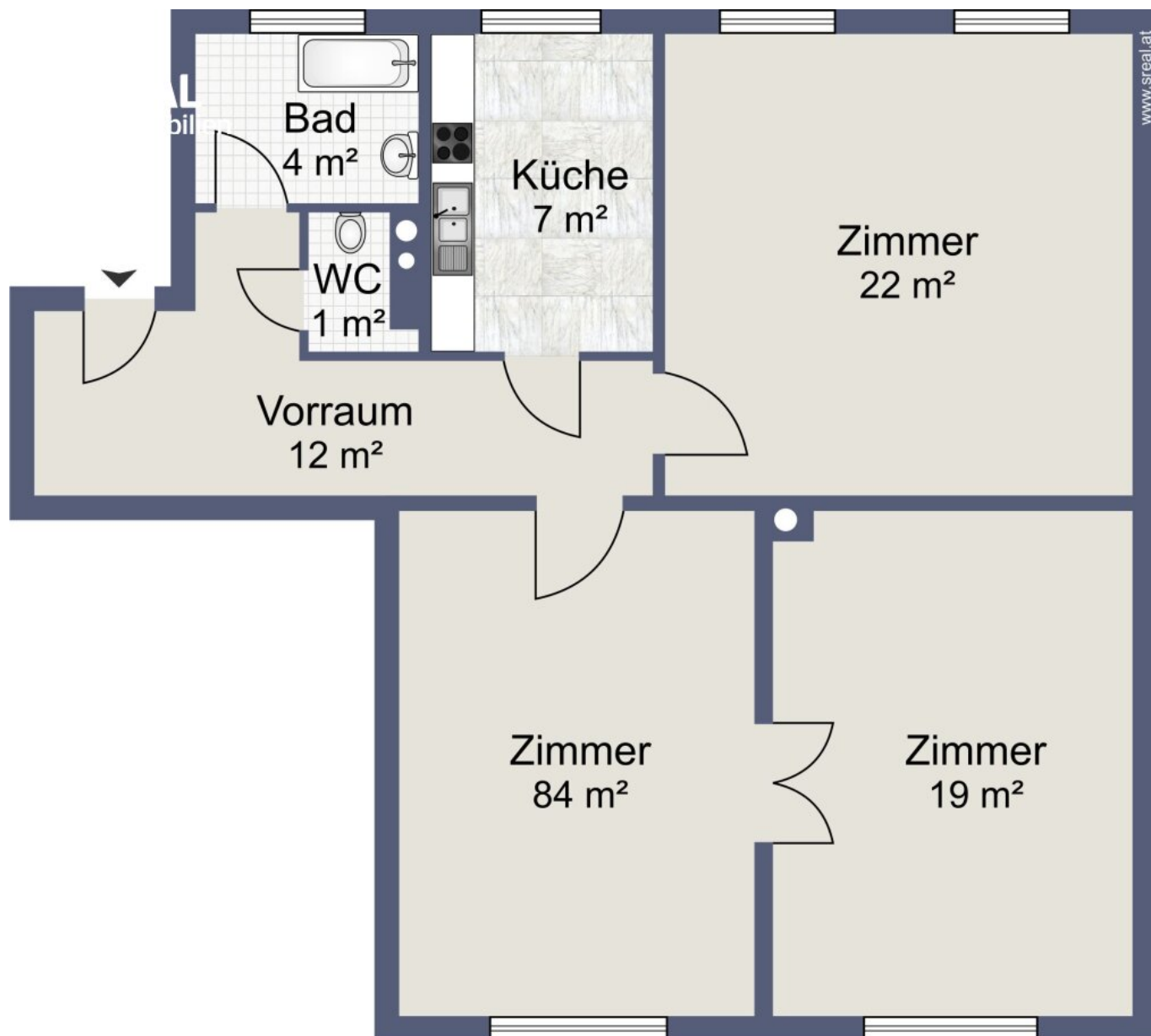


**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

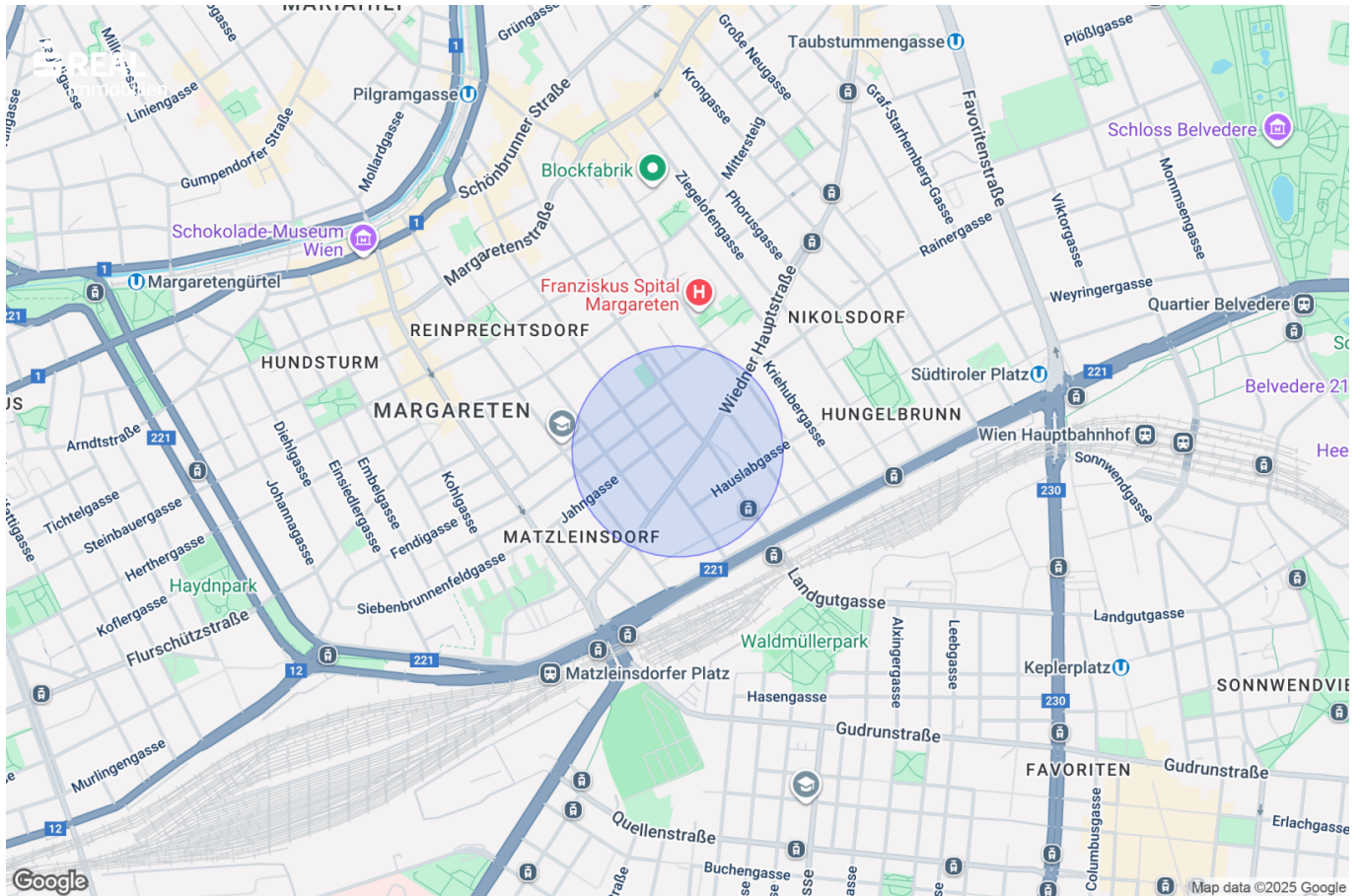






Skizze





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock (mit Lift) bietet eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage im 5. Bezirk. Sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet, genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre ohne störenden Lärm.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit genügend Platz für Garderobe
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Praktische, getrennte Küche mit Fenster
- Zwei getrennte Schlafzimmer
- Helles Wohnzimmer

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Dank der beiden getrennt begehbaren Schlafzimmer ist sie außerdem eine perfekte Option für eine 2er-WG.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126683?accessKey=6873>

### Lage & Infrastruktur:

Die Spengergasse liegt in einer beliebten Wohngegend nahe der Wiedner Hauptstraße. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sowie die S-Bahn sind schnell erreichbar, sodass man in wenigen Minuten in die Innenstadt gelangt.

### 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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.