

## **Ruhelage Innenhofidylle– Loggia & Gartenblick**



**Objektnummer: 7485/234**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Sagedergasse                     |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1120 Wien                        |
| Baujahr:          | 2019                             |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 67,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.250,00 €                       |
| Kaltmiete (netto) | 1.071,75 €                       |
| Kaltmiete         | 1.250,00 €                       |
| Betriebskosten:   | 178,25 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien



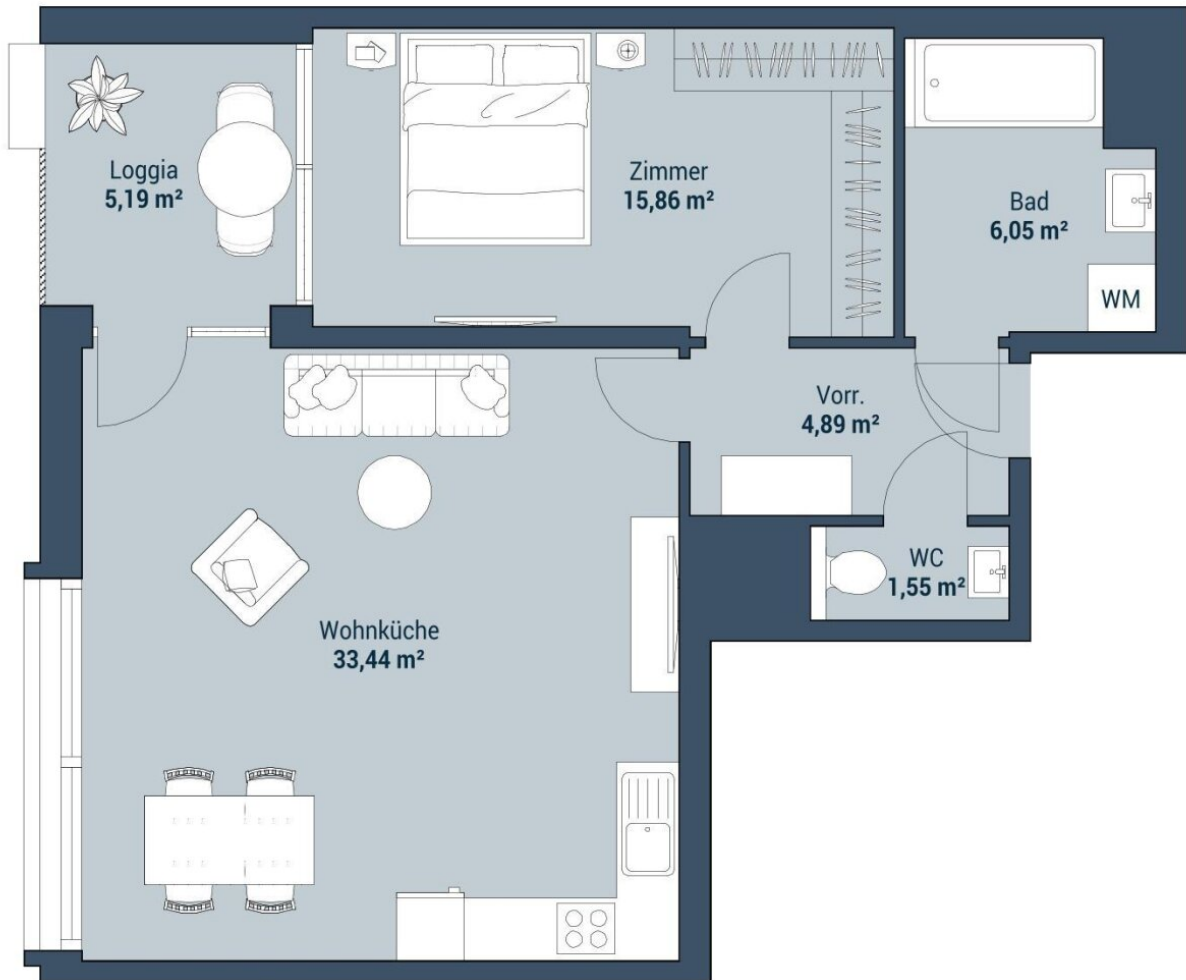












## Objektbeschreibung

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ruhelage – 1120 Wien, Sagedergasse

Diese lichtdurchflutete Neubauwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage mit Blick ins Grüne.

Ob als Pärchenwohnung oder komfortables Zuhause für Singles – hier wohnen Sie modern, zentral und dennoch entspannt.

#### Die Wohnung

- **Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>** im 2. Liftstock
- **Großes Wohnzimmer** mit exklusiver **ewe-Küche** (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank) mit französischen Fenstern und Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne - und Ausgang auf die Loggia
- Raumhöhe von 2,7 Meter und 2,2 Meter hohe Türen
- **Loggia** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss**
- **Separates WC**
- **Barrierefrei**
- **Sehr guter Zustand** – Baujahr 2016
- **Beziehbar ab sofort**
- **Optionaler Garagenplatz** im Haus anmietbar, € 120 p.m.

#### Gemeinschaftsflächen



- **Dachterrasse** zur freien Nutzung – perfekt für Sonnenuntergänge über Wien
- **Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Brunnen** – kleine grüne Oase mitten im 12. Bezirk

## **Lage – Sagedergasse, 1120 Wien**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Lage im Innerehof. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur:

### **Supermärkte in unmittelbarer Nähe:**

- Billa, Hofer, Spar, Lidl

### **Öffentliche Anbindung:**

- **Straßenbahnlinie 62** – direkte Verbindung zur Innenstadt (Karlsplatz)
- **S-Bahn Station Hetzendorf** – schnelle Verbindung nach Meidling & Hauptbahnhof
- **Buslinien 62A, 16A, 64B** – Richtung Meidling und Alterlaa
- **U6 Station Schöpfwerk** in wenigen Minuten erreichbar

**Fazit: Eine moderne, top ausgestattete Neubauwohnung mit Loggia, Dachterrasse und Gemeinschaftsgarten – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhelage verbinden möchten.**

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap