

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia: Wohnung im K6 Hochhaus



Objektnummer: 8425/146

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	428.000,00 €
Betriebskosten:	150,27 €
USt.:	19,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



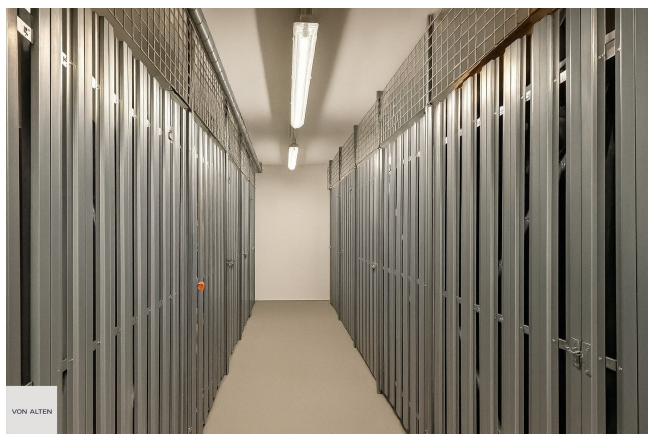
Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

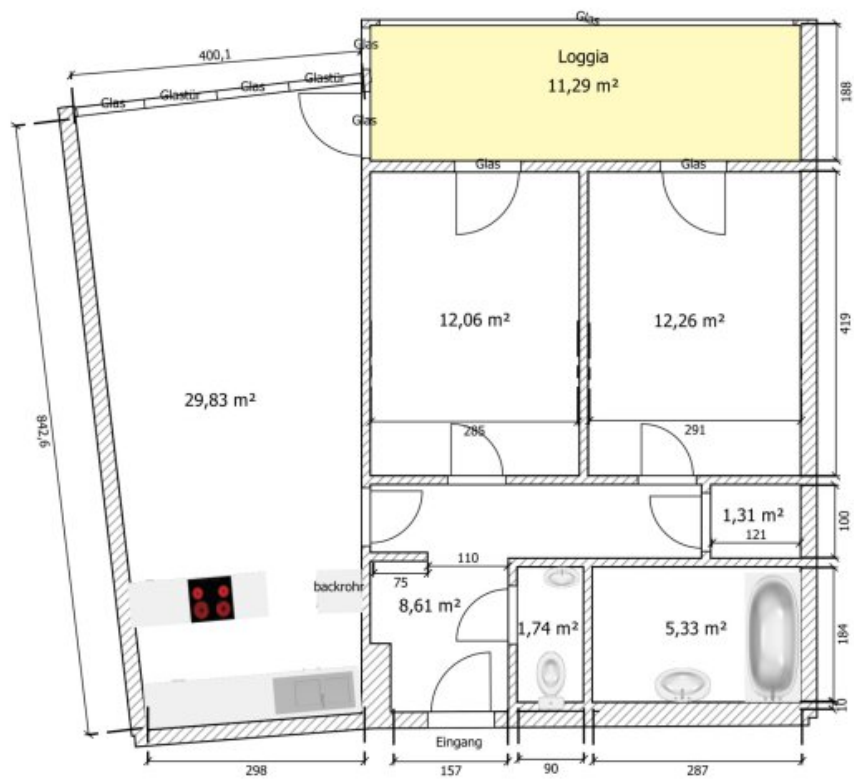
T
G
V











VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 2007
- + Fernwärme
- + Nutzfläche ca. 80 m², inklusive westseitiger Loggia (ca. 11 m²), von allen Zimmern aus begehbar
- + 3 Zimmer, separat begehbar
- + Klimaanlage
- + elektrisch bedienbare Außenbeschattung im Wohnzimmer
- + Einbauküche
- + Parkettböden
- + 4. Liftstock
- + Externer Lagerraum auf Wohntage
- + Gemeinschaftsanlagen im Haus: Sauna, Waschküche, Kinderspielraum, Gemeinschaftsraum, Garten
- + Im Gebäude: Fitnessstudio, Restaurants, Cafés etc.
- + Mietübernahme Garagenstellplatz im Haus möglich

Die Wohnung

Das K6 ist ein **67 m hohes Wohnhochhaus** in Wien-Favoriten, fertiggestellt **2007**. Es bietet **267 Wohnungen**, eine **Seniorenwohngemeinschaft**, **Büro- und Geschäftsflächen** sowie ein **Nahversorgungszentrum**. Dazu kommen **288 Garagenplätze** auf drei Untergeschossen.

Das Projekt wurde von **Neumann + Partner** und **ARTEC Architekten** entworfen und gilt als modernes Wahrzeichen des Bezirks. Markant ist die **geschwungene Glasfassade** mit

großzügigen Balkonen und der spektakuläre **Rundumblick über Wien**

Das Haus versteht sich als **Meilenstein im Wiener Wohnbau**: es kombiniert hochwertigen Wohnraum mit urbanem Komfort. **Gemeinschaftsflächen**, **Grünbereiche am Dach** sowie die Integration von **Nahversorgung** und **Dienstleistungen** machen es zu einem vielseitigen Wohn- und Lebensort.

Die Aussicht wurde bewusst ins Zentrum gestellt – ein Alleinstellungsmerkmal, das das Projekt zu einem **architektonischen Highlight** der Stadt macht.

Die rund **80 m²** große Wohnung inkl. **11 m² Loggia** befindet sich im **4. Liftstock**. Sie ist nach **Westen** ausgerichtet und bietet einen **unverbaubaren Blick**. Dank der **durchgehenden Fensterflächen** wirkt die Wohnung hell, die Loggia ist **von allen Räumen aus begehbar** und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die **3-Zimmer Wohnung** besteht aus **Wohnküche**, **zwei Schlafzimmer** mit **Zugang zur Loggia**, einem **Badezimmer mit Badewanne**, einem **Abstellraum** sowie einem **separates WC**. Vorhanden sind eine **Klimaanlage**, **elektrisch steuerbare Außenbeschattungen** und eine **Infrarotkabine** auf der Loggia. Die **Zimmer sind separat begehbar**, wodurch sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder als Wohngemeinschaft eignet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer externer **Lagerraum** (ca. 1,2 m²) **direkt auf der Wohnungsetage**. Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann optional für € 97,25 pro Monat angemietet werden.

Die Wohnung wird mit **Fernwärme** beheizt und verfügt über einen **Satelliten für TV-Empfang**. Besonders praktisch ist, dass sich ein **Arzt direkt im Haus** befindet.

Die Lage

Die Wohnung besticht durch ihre **zentrale Lage im 10. Bezirk** mit hervorragender Anbindung: Der Hauptbahnhof, die U1 sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch die Innenstadt schnell und bequem zugänglich ist. Direkt im Haus befinden sich **Restaurants**, **Cafés** und ein **Fitnessstudio**, während weitere **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen** und **Ärzte** fußläufig erreichbar sind. Grünflächen wie der **Wienerberg** und der **Belvedere-Park** sorgen zudem für Erholung in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Südtiroler Platz: ca. 2 km (U1)

- **S-Bahn & Regionalzug:**

- Matzleinsdorfer Platz: ca. 400 m (Linien 1, 6, 18, 62, WLB, S-Bahn, 14A, zukünftige U2-Station)
- Wien Hauptbahnhof: ca. 2,6 km: Fern- und Regionalzüge (Railjet, Intercity, ICE, u.a. Richtung Salzburg, Linz, Graz, Innsbruck, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Flughafen Wien), S-Bahn (S1, S2, S3, S60, S80), U-Bahn (U1), Straßenbahn (18, O, D), Busse (13A, 69A, regionale Buslinien).

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Davidgasse: ca. 190 m (Line 1)
- Knöllgasse: ca. 450 m (Linie 1, 6, 18)

- **Bushaltestelle:**

- Martin Luther King Park: ca. 220 m (Line 7A)
- Sonnleithnergasse: ca. 900 m (Linie 14A)

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap