31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig

Objektnummer: 7398/10543111

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,34 m²
Nutzfläche:	94,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.374,97 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

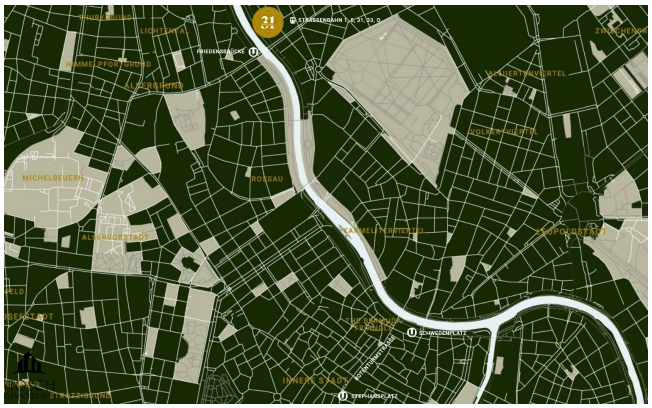
Ihr Ansprechpartner

David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

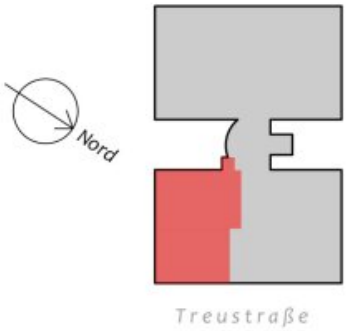
HOSCH
IMMOBILIEN

HOSCH
IMMOBILIEN


21
STADTBAHN 1, 6, 21, 23, 9
FRIEDHOFSTOR
ZWÖLFTHURMVIERTEL
HAMMELFORMERWEG
ALTE RAUHOFER
MICHELBEUERN
ALTE AUGUSTAER
HAMMELFORMERVIERTEL
KAPPELSTEIN
ZENTRUM
STEFFANIEBRÜCKE
INNERE STADT
STEFFANIEPLATZ

Treustraße 31, 1200 Wien

GRUNDRISS
2. STOCK



LAGE IM HAUS

Top 13

VORRAUM	2,98	m²
WC	1,97	m²
ABSTR	2,44	m²
KÜCHE	18,80	m²
FLUR	6,28	m²
RAUM 1	13,09	m²
BAD	2,43	m²
ZIMMER	13,89	m²
BAD	4,66	m²
WOHNZIMMER	22,80	m²
WNFL	**89,34**	m²
BALKON	7,00	m²
TERRASSE	3,88	m²

FLÄCHEN

LEGENDE

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

HÖSCH
IMMOBILIEN

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

31 LOYAL STREET

Wiener Flair, treu erhalten!

Ein Projekt, das an alle denkt!

An die Vorfahren, deren Arbeit man schätzt und in Ehren hält

&

an die Nachkommen, deren Zukunftssicherung wichtiger denn je ist.

Wird eine charakteristische Jahrhundertwende-Architektur hochwertig und energieeffizient revitalisiert, baut man auf *Nachhaltigkeit*!

Brigittenau – lebhaft & idyllisch zugleich!

In einem der *beliebtesten* und *aufstrebendsten Bezirke Wiens*, wird dieses **edle** und **eindrucksvolle Projekt mit viel Herzblut** realisiert. Das gesamte Gebäude wird einer umfassenden, **höchst professionellen Altbau-Sanierung** unterzogen.

20 Wohnungen zwischen 44 m² und 94 m² erstrahlen in neuem Glanz. *Modern & hochwertig*.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels zentraler Luftwärmepumpen (geringe Heizkosten!).

Die Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung** und **Freiflächen**. Auch ein *Lift* ist vorhanden.

Die Ausstattung der Wohnungen präsentiert sich **qualitativ anspruchsvoll** und **zeitlos elegant.**

Hochwertiges Design trifft auf viel *Liebe zum Detail*, vom *hochwertigen Fischgrätparkett* bis hin

zu den Armaturen und dem Fliesendesign in den Badezimmern.

Die *großzügige Raumhöhe* unterstreicht den **klassischen Wiener Altbaucharme.**

D I E G E G E N S T Ä N D L I C H E 4 - Z I M M E R - W O H N U N G

- befindet sich im **2. Liftstock**
- ist ca. **89 m²** groß
- weist einen **hervorragenden Schnitt** auf
- verfügt über einen ca. **7 m²** großen **Balkon** und eine **ca. 4 m²** große **Terrasse**
- sowie über **zwei Badezimmer** und einen **Abstellraum**

TOP LAGE

Selten vereint eine Lage so viele *Lebensfaktoren* an einem Ort. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Donaukanal**, der vor *Idylle*, *Kultur und Leben* nur so strotzt – sowie der **traumhaft schöne Augarten** mit den *ältesten barocken Gartenanlagen* Wiens.

Darüber hinaus bietet die Treustraße 31 auch alle *Annehmlichkeiten* eines *modernen Stadtteiles* mit umfangreichen *sozialen, kulturellen* und *sportlichen Einrichtungen* sowie diversen *Nahversorgern*.

Für **Kulinarik und Freizeitaktivitäten** ist ebenso gesorgt: Der **Hannovermarkt** mit seinem **lebensfrohen Ambiente** - er bietet eine Mischung aus heimischen und orientalischen Produkten - ist ebenso fußläufig erreichbar wie die Anton-Schmid-Promenade, ein wunderschöner Ufer-Radweg am inneren Donaukanal.

Weiters bietet die Lage ein **attraktives Angebot an Schulen und Kindergärten.**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte kaum besser sein:

Dank der in nur 4 Gehminuten entfernten U-Bahn-Station **U4-Friedensbrücke**, erreicht man in Kürze den aufregenden Schwedenplatz und damit die Rotenturmstraße, welche direkt in das Herz der Wiener Innenstadt und somit zum Stephansplatz mit seinem weltberühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom, führt. Weiters befinden sich die **Straßenbahnlinien 1, 5, 31, 33 und O in nur ca. 2 Gehminuten** entfernt.

EINMAL TREU - IMMER TREU!

Sie können Ihren Augen kaum *treuen*?

Treuen Sie sich auf unsere Projekthomepage und *treumen* Sie weiter:

https://www.hösch-immobilien.at/treustrasse-31-1200-wien/

Voraussichtliche Fertigstellung: 2. Quartal 2025

Kaufpreis: € 699.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 660 379 17 59** zur Verfügung.

(Visualisierungen (c) PicMyPlace)

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap