

31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig



Objektnummer: 7398/11322701

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,40 m ²
Nutzfläche:	119,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	58,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	795.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.644,38 €
Provisionsangabe:	

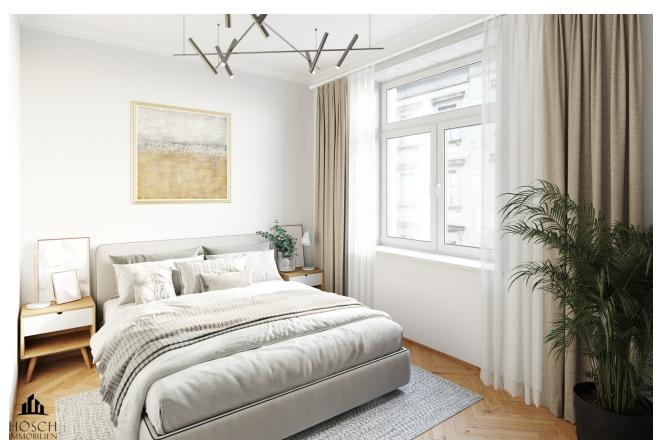
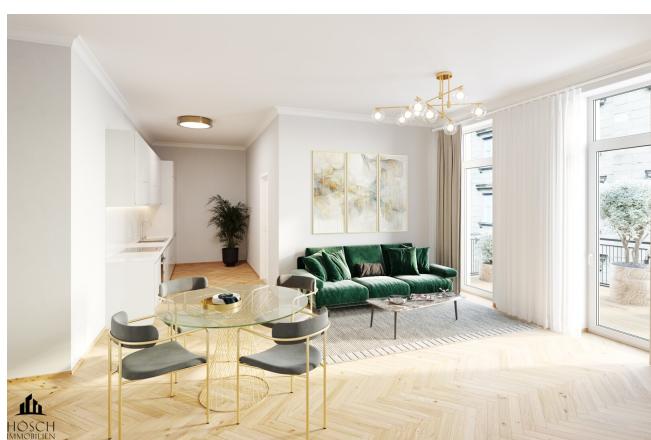
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

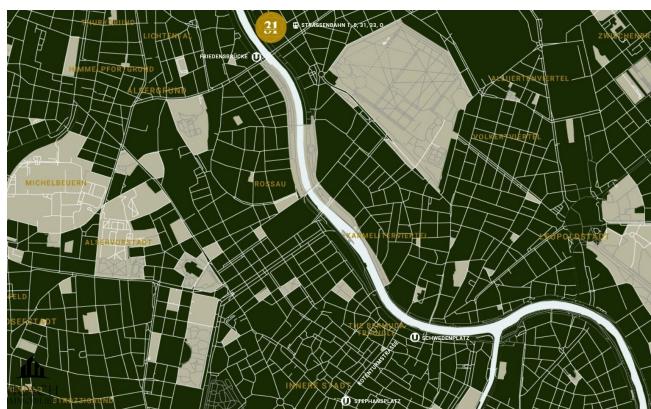


David-Gabriel Hösch

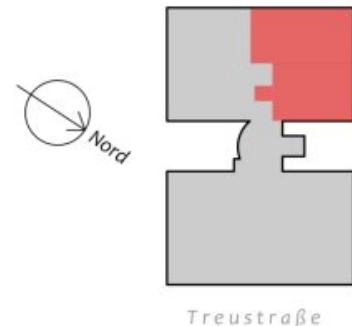
Hösch Immobilien GmbH







Treustraße 31, 1200 Wien



LAGE IM HAUS

Top 7

VORRAUM	10,03	m ²
FLUR	3,92	m ²
FLUR	2,48	m ²
WC	1,38	m ²
RAUM 1	8,46	m ²
RAUM 2	7,55	m ²
ZIMMER	12,46	m ²
BAD	4,72	m ²
KÜCHE	10,34	m ²
WOHNZIMMER	23,06	m ²
WNFL	84,40	m ²
BALKON	7,15	m ²
TERRASSE	28,30	m ²
GARTEN	58,40	m ²

FLÄCHEN

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

LEGENDE

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 Fliesen-Design in den Badezimmern.

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

DIE GEGENSTÄNDLICHE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

- ist in den **Innenhof** ausgerichtet (Südwesten)
- ca. **84 m²** groß
- weist einen **hervorragenden Schnitt** auf
- verfügt über **einmalige Freiflächen**:
 - Garten: ca. 58 m²
 - Terrasse: ca. 28 m²
 - Balkon: ca. 7 m²

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: € 795.000,--

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 oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** 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