

**31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig**



**Objektnummer: 7398/10543103**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH



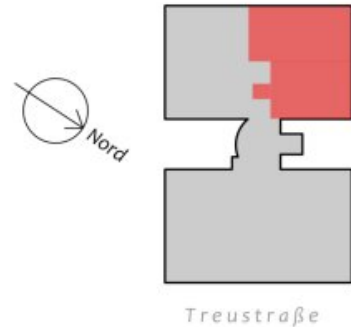








# Treustrabe 31, 1200 Wien



## LAGE IM HAUS

### Top 7

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

## FLÄCHEN

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

## LEGENDE

## GRUNDRISS HOCHPARTERRE

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 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup> 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**.

## **DIE GEGENSTÄNDLICHE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG**

- ist in den **Innenhof** ausgerichtet (Südwesten)
  
- ca. **84 m<sup>2</sup>** groß
  
- weist einen **hervorragenden Schnitt** auf
  
- verfügt über **einmalige Freiflächen**:
  - Garten: ca. 58 m<sup>2</sup>
  
  - Terrasse: ca. 28 m<sup>2</sup>
  
  - Balkon: ca. 7 m<sup>2</sup>

## **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: Ende 1. Quartal 2024**

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

Rufnummer **+43 676 467 77 39** 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