

31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig



Objektnummer: 7398/10543108

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:	44,12 m ²
Nutzfläche:	49,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	345.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.906,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



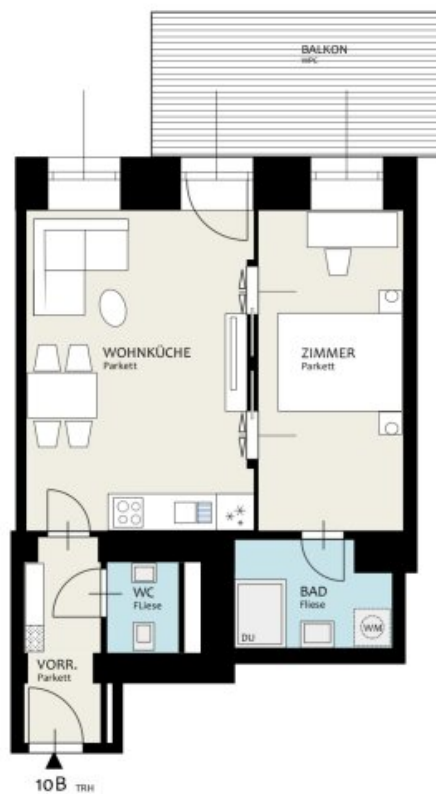
David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

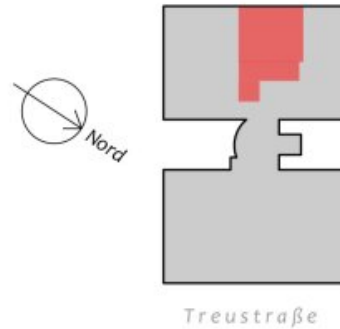




Treustraße 31, 1200 Wien



GRUNDRISS
1. STOCK



LAGE IM HAUS

Top 10b

VORRAUM	4,28	m ²
WC	1,94	m ²
WOHNKÜCHE	21,05	m ²
ZIMMER	12,54	m ²
BAD	4,32	m ²
WNFL	44,12	m²

BALKON	11,66	m ²
--------	-------	----------------

FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
DFW	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 Fliesendesign in den Badezimmern.

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

DIE GEGENSTÄNDLICHE 2-ZIMMER-WOHNUNG

- befindet sich im **1. Liftstock**
- ist in den **Innenhof** ausgerichtet (Südwesten)
- ca. **44 m²** groß
- weist einen **hervorragenden Schnitt** auf
- verfügt über einen ca. **12 m²** großen **Balkon**

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 Juli 2024

Kaufpreis: € 345.000,--

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

Als Vertragserrichter 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