

## 31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig



**Objektnummer: 7398/10543110**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <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>                   | 89,70 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 96,35 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 348.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.611,83 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien





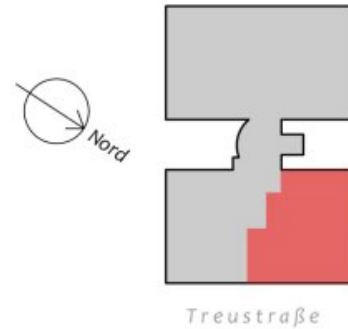




HÖSCH  
IMMOBILIEN



# Treustraße 31, 1200 Wien



## LAGE IM HAUS

### Top 12

|             |              |                      |
|-------------|--------------|----------------------|
| VORRAUM     | 13,42        | m <sup>2</sup>       |
| WC          | 1,13         | m <sup>2</sup>       |
| KÜCHE       | 6,38         | m <sup>2</sup>       |
| BAD         | 4,35         | m <sup>2</sup>       |
| KABINETT    | 9,89         | m <sup>2</sup>       |
| WOHNZIMMER  | 21,60        | m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER      | 21,60        | m <sup>2</sup>       |
| KABINETT    | 11,34        | m <sup>2</sup>       |
| <b>WNFL</b> | <b>89,70</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| BALKON      | 6,00         | m <sup>2</sup>       |
| BALKON      | 7,30         | m <sup>2</sup>       |

## FLÄCHEN

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

## GRUNDRISS 2. STOCK

## LEGENDE



**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

**Die Wohnung ist unbefristet vermietet und stellt aufgrund der Gegebenheiten ein lukratives Investment dar!**

**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 Gebäude wird einer umfassenden, **höchst professionellen Altbau-Sanierung** unterzogen.

### **DIE GEGENSTÄNDLICHE 4-ZIMMER-WOHNUNG**

- befindet sich im **2. Liftstock**

- ist ca. **90 m<sup>2</sup>** groß
- weist einen **hervorragenden Schnitt** auf
- verfügt über **2 Balkone**: ca. **7 m<sup>2</sup>** und ca. **6 m**

## 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/>

**Kaufpreis: € 348.000,--**

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