

## 31 LOYAL STREET - hochwertig | innovativ | nachhaltig



**Objektnummer: 7398/105402**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 43,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 149.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.465,12 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739





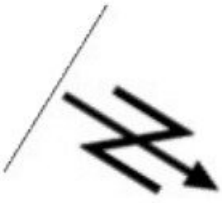






**O2 :**  
**NFL: ~43,00 m<sup>2</sup>**

**EHER  
 GEWÄRBliche  
 NUTZUNG  
 ZB BÜRO**



## 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!).**

**DAS GEGENSTÄNDLICHE GESCHÄFTSLOKAL hat großes Potenzial**

und weist einen **perfekten Schnitt** auf! Es ist - im Gegensatz zum restlichen Gebäude - **sanierungsbedürftig** und daher vielseitig nutzbar! Es kann somit optimal auf die eigenen

Bedürfnisse angepasst werden.

## TOP LAGE

Das Projekt befindet sich unweit des Donaukanals. 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: € 149.000,--**

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