WOHNEN IN DER TREUSTRASSE 68

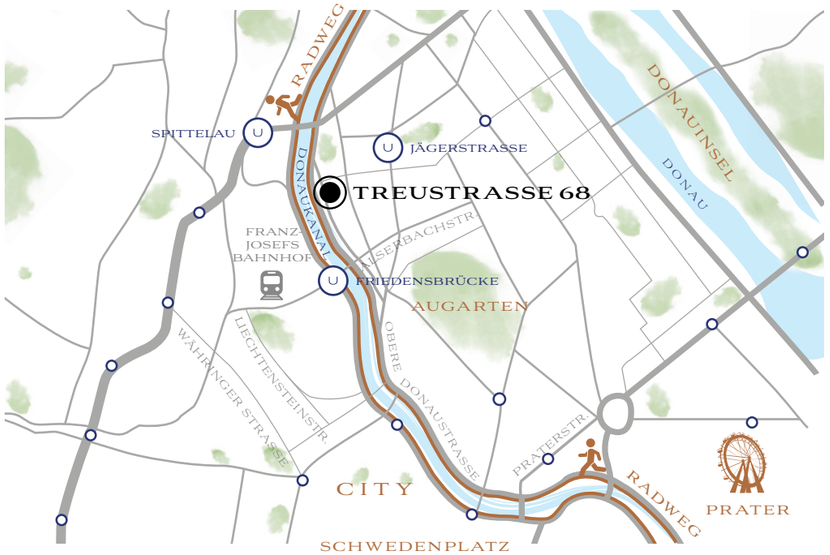
1200 WIEN

PIMENT

IMMOBILIEN &
INVESTMENT

DIE LAGE

In unmittelbarer Nähe zum Donaukanal, im vorstädtischen zwanzigsten Bezirk zwischen Friedensbrücke und Spittelau gelegen, befindet sich TREUSTRASSE 68. Die optimale Lage zwischen dem urbanen Flair der Innenstadt und den Wiener Vororten Klosterneuburg und Kahlenberg lässt keine Alltags- und Freizeitwünsche offen.



TREUSTRASSE 68 liegt parallel zur Brigittenauerlände, unweit vom Donaukanal entfernt.

Die nähere Umgebung beherbergt einige der schönsten Parkanlagen Wiens und offeriert zahlreiche Freizeitangebote.

Begibt man sich Richtung 9. Bezirk, steht man schon nach wenigen Schritten am Donaukanal. Diese bietet nicht nur Sportbegeisterten eine Möglichkeit zum Laufen, Inlineskaten oder Radfahren, sondern lockt im Sommer auch mit zahlreichen Bars und Restaurants, die für kulinarisches Wohlbefinden sorgen. Gleich an den Donaukanal grenzend, findet man sich nach wenigen Minuten im 1. Bezirk wieder. Hier erwartet einen nicht nur ein abwechslungreiches Shoppingerlebnis, sondern auch ein vielseitiges kulturelles Programm, mit zahlreichen Museen und Theatern.

Fährt man Richtung 19. Bezirk, umgeben einen innerhalb weniger Minuten die Hügel des Kahlenberges, die zu einem Spaziergang im Grünen einladen. Oder man besucht Klosterneuburg, genießt ein gutes, heimisches Glas Wein und an heißen Sommertagen ein kühlendes Bad in der Donau.

Auch die südliche Umgebung von TREUSTRASSE 68 führt zu einer der grünen Lungen Wiens, dem Augarten – im Sommer sowie im Winter beliebt zum Entspannen nach einem hektischen Arbeitstag.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus befindet sich der Brigittapark, mit der wunderschönen Brigittakirche, die auch namensgebend für diesen Bezirk ist.

Auf Grund der guten Lage in einem ruhigen Wohngebiet, verfügt TREUSTRASSE 68 über ein dichtes Netz an Nahversorgern, Apotheken, sozialen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten und über eine hervorragende Verkehrsanbindung, mit den zu Fuß erreichbaren U-Bahnlinien 6 und 4.

// ZAHLREICHE FREIZEITANGEBOTE
// DONAUKANAL
// AUGARTEN
// BRIGITTAPARK
// DICHTES NETZ AN NAHVERSORGERN

DIE GESCHICHTE

Die Geschichte des Bezirks Brigittenau geht Hand in Hand mit der Geschichte der Donau, durch deren Regulierung erst eine florierende Besiedlung des heutigen Gebietes ermöglicht wurde.

Vor 1850 gehörte die damalige Ortschaft Brigittenau zu Niederösterreich. Die meisten Bewohner waren noch um 1820 Fischer, Schiffsmüller oder Gärtner.

Durch die Eröffnung der Kaiser-Ferdinand-Nordbahn 1837 und deren Verlängerung bis zum „Bahnhof am Prater“ wurde die Gegend für Fabriken und Gewerbeunternehmen zunehmend attraktiver.

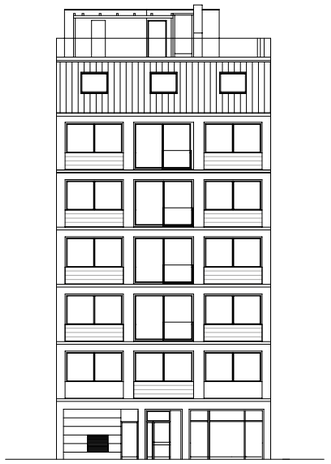
Die infrastrukturelle Aufschließung des neuen Stadtteiles hinkte längere Zeit nach und die ständige Hochwassergefahr wirkte noch stark wachstumshemmend. Erst durch die große Donauregulierung (ab 1870) wurde diese Gefahr reduziert und die entscheidende Wandlung von der ländlichen Gegend zum Großstadtviertel setzte ein.

Den Namen Brigittenau erhielt der Bezirk von seiner Patronin der heiligen Brigitta Birgersdotter. Sie wurde 1303 in Schweden geboren und stiftete 1346 den nach ihr benannten Brigitta Orden.

Der Namenspatron der Treustraße ist zwar nicht weltberühmt, dafür stadtbekannt. Es handelt sich um Wolfgang Treu, den Bürgermeister von Wien, der während der ersten Türkenbelagerung (1529) die Verteidigung Wiens leitete.

DIE IMMOBILIE

GEBÄUDESCHNITT



GEBÄUDEFRONT

Das sechsgeschossige Haus mit großen Fensterfronten liegt nach vorne hinaus in die verkehrsruhig gelegene Treustraße.

Die ehemalige Druckerei wurde 2014 architektonisch komplett neu geplant und nach höchsten Ansprüchen umgebaut. Dabei entstand in jedem Geschoß eine loftartige Wohneinheit, die trotz luxuriöser Ausstattung die Anmutung eines Gewerbehauses behalten hat.

Insgesamt beherbergt das Wohnhaus acht Ebenen, mit sechs Wohneinheiten und einer Büro-/Geschäftseinheit. Vom Hauseingang hat man einen barrierefreien Zugang in das Stiegenhaus und ein geräumiger Aufzug führt zu allen weiteren Wohnebenen.

Hofseitig befindet sich eine große Garage mit Platz für 9 Stellplätze. Das überspannende Tonnendach mit Tageslichtkuppeln erzeugt ein helles großzügiges und anmutendes Ambiente.

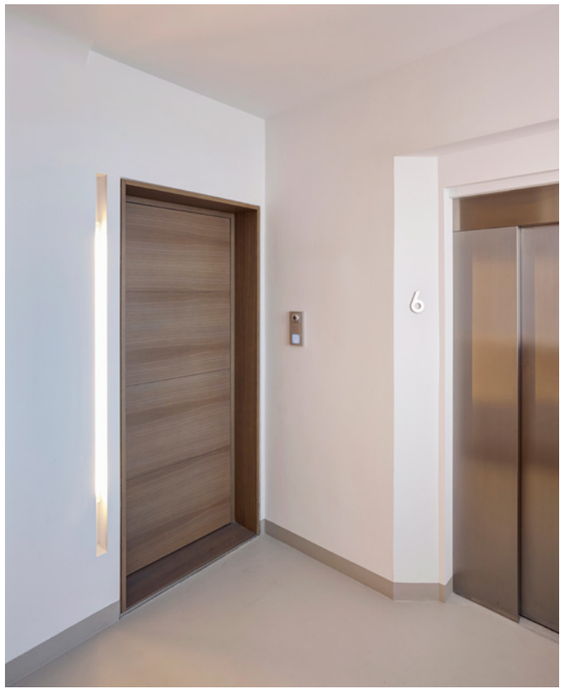
Im Untergeschoß gibt es zusätzlich Abstellräume zu allen Wohneinheiten.

Im Erdgeschoß wurde zudem ein ca. 65 m² großes Geschäftslokal situiert, welches durch sein großzügig gestaltetes Badezimmer eine Wohnnutzung zulässt und somit nicht nur als Büro genutzt werden kann.

// LOFTARTIGE WOHNEINHEIT IN JEDEM GESCHOSS

// INTEGRIERTE DECKENSPOTS

// HELLE, GROSSZÜGIGE GARAGE



DIE LOFTS

In den Obergeschossen befinden sich fünf Wohneinheiten mit jeweils ca. 150 m² Wohnfläche. Einen besonders exklusiven Charakter schafft die Tatsache, dass pro Stockwerk nur eine Wohnung ausgeführt ist.

Das Dachgeschoss bietet darüber hinaus Platz für ein sich über zwei Ebenen erstreckendes Penthouse mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einer Terrasse mit grandiosem Fernblick über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg.

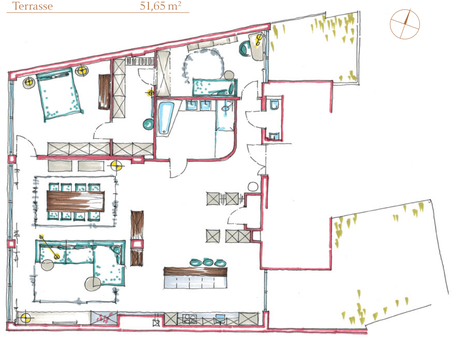
Jede Wohnung verfügt über einen an das Wohnzimmer und Schlafzimmer angrenzenden Balkon oder eine Terrasse.

Diese Freiflächen ermöglichen trotz Großstadtlage eine ruhige, entspannte Atmosphäre und geben den Blick in einen grünen Innenhof frei. Die Aufteilung der Zimmer ist in den unterschiedlichen Geschossen leicht variabel und bietet noch viel Spielraum zur Umgestaltung für Individualisten.

// PENTHOUSE AUF ZWEI EBENEN
// JEDE WOHNUNG VERFÜGT ÜBER BALKON ODER TERRASSE

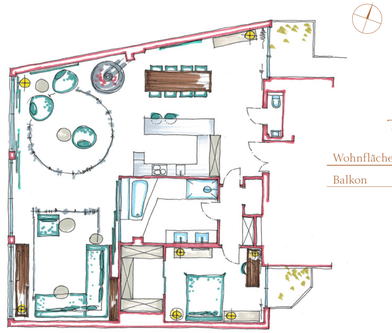
TOP 2

Wohnfläche	149,49 m²
Terrasse	51,65 m²



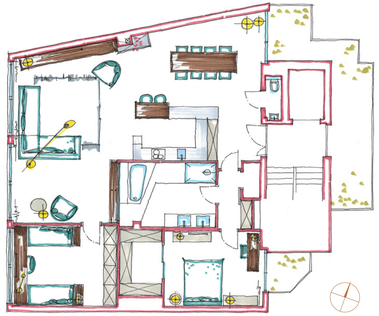
TOP 3

Wohnfläche	150,90 m²
Terrasse	36,52 m²
Balkon	7,72 m²



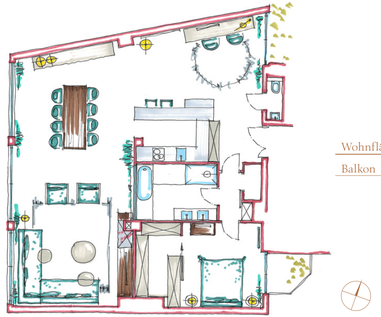
TOP 4

Wohnfläche	151,19 m²
Balkon	23,98 m²



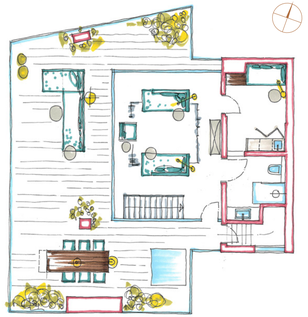
TOP 5

Wohnfläche	151,14 m²
Balkon	23,98 m²



TOP 6

Wohnfläche	150,90 m²
Balkon	23,98 m²



TOP 7 + DG

Wohnfläche	198,86 m²
Terrasse	85,44 m²

DIE AUSSTATTUNG

Die sieben außergewöhnlichen Lebens- und Arbeitsräume bieten durch ihr offenes und flexibles Raumkonzept das perfekte Heim für Individualisten mit höchsten Ansprüchen.

Dazu trägt die besondere Ausstattung der Wohneinheiten bei. In allen Wohnräumen befinden sich gebürstete Eichenböden und Vollholztüren. Auch die Terrassen und Balkone wurden mit Naturmaterialien ausgestattet.

Die großzügigen Glasfronten verfügen über elektrisch bedienbare Jalousien. Darüber hinaus sorgen die standardmäßige Deckenkühlung und -heizung rundum für Komfort auf modernstem Stand der Technik.

Bei der Ausstattung der Wohnung wie auch der Sanitärräume wurden ausschließlich zeitlos-elegante Naturmaterialien und Designelemente verwendet.

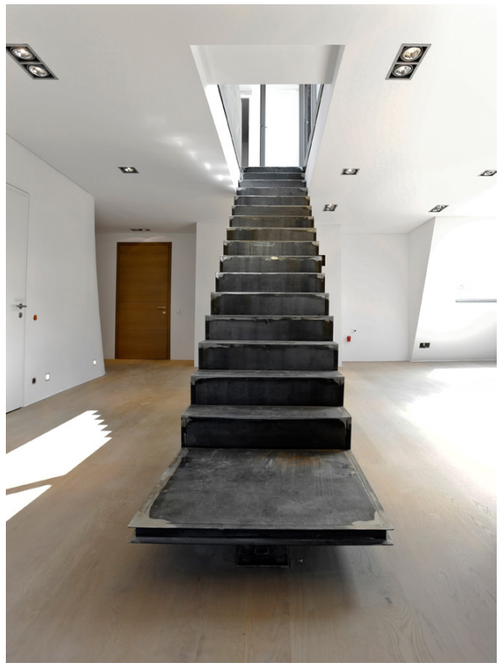
Bei den Küchen handelt es sich jeweils um eine speziell angefertigte Tischlerküche, in dezentem Grau gehalten und mit Markengeräten.

Die Nassräume mit Walk-in Duschen, sowie einer Doppelwanne, hochwertigen Steinfliesen, zwei Waschbecken aus dem Hause Hans Grohe, einem integriertem Radio und Fußbodenheizung machen das Bad zu einem besonderen Ort der Entspannung.

Die Ausstattung jeder Wohneinheit ist absolut hochwertig und beinhaltet in die Wände integrierte Beleuchtungskörper, sowie ein EIB Busystem mit individuell einstellbaren Lichtszenarien. Auch eine Videosprechanlage, eine vorbereitete Alarmanlage mit Bewegungs- und Brandmeldern und sämtliche Verkabelungen für Multimedia-Geräte sind standardmäßig integriert.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und warten darauf von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

- // GEBÜRSTETE EICHENBÖDEN UND VOLLHOLZTÜREN
- // DECKENKÜHLUNG UND -HEIZUNG
- // NATURMATERIALIEN UND DESIGNELEMENTE
- // SPEZIELL ANGEFERTIGTE TISCHLERKÜCHEN
- // INTEGRIERTE BELEUCHTUNGSKÖRPER
- // EIB BUSSYSTEM
- // VIDEOSPRECHANLAGE
- // SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE



INVESTMENT

TREUSTRASSE 68, MEHR ALS EIN ZU HAUSE,
EINE INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT.

Egal ob Sie eine Wohnung zur Eigennutzung oder als Investment anschaffen, um aus der laufenden Vermietung Erträge und über die Jahre Wertsteigerung zu generieren – jede Wohnung, auch jene die selbst genutzt wird, sollte ein gewinnbringendes Investment sein.

Käufer von Investmentwohnungen erhalten von Piment Immobilien spezielle Beratung und eine umfassende Investmentkalkulation zu jeder Wohnung, die sowohl die steuerlichen Aspekte als auch den Cash Flow des Wohnungskäufers analysiert. Selbstverständlich kümmern wir uns auch um die Vermietung der Wohnung und begleiten den Investmentwohnungskäufer von der Entscheidung des Ankaufs bis zur Übergabe an seinen Mieter.

BAUTRÄGER

REAL ESTATE ARCHITECTURE DESIGN

ARCHITEKT

ARCHITEKT DIPL. ING. ANDREAS THAJER
3032 EICHGRABEN, WILHELMSTRASSE 21

IN KOOPERATION MIT

BUILDING REALATIONS

EXKLUSIVVERTRIEB DURCH

PIMENT

IMMOBILIEN & INVESTMENT GMBH
A/1010 WIEN DR. KARL LUEGER PLATZ 5
OFFICE@PIMENT.AT TEL +43 1 512 12 27 FAX -26
WWW.PIMENT.AT

Dieser Prospekt ist unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.
Die im Prospekt dargestellten Bilder, Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.