Erstbezug in Wien - Loftartige Wohnung im Quartier Starhemberg



Objektnummer: 5612/211

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,03 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.640.000,00 €
Betriebskosten:	360,58 €
USt.:	36,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

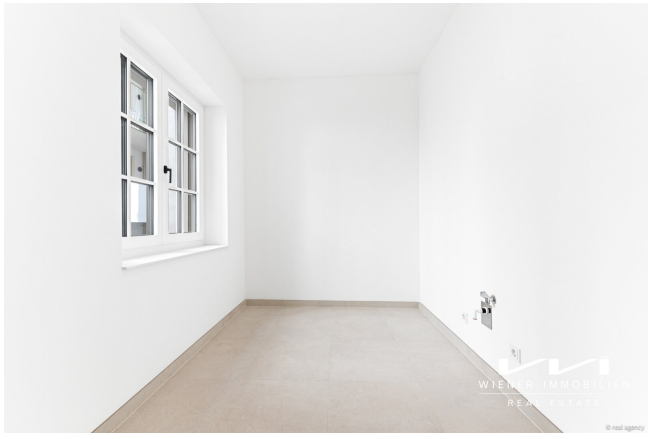
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© realagency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


< Top 25-26
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien

T: +43 1 512 22 27

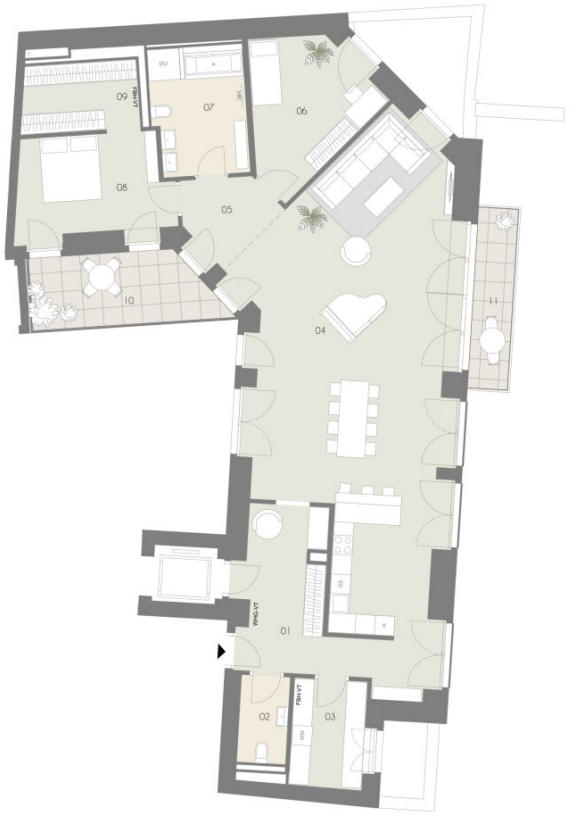


CHAPEAU 31

Ein Projekt mondän
wie eine historische Novelle.

office@wi.immo

www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 302

Stiege 3
1. Obergeschoß
CSG 31

Top		302
01	Vorraum	18,20 m²
02	WC	4,05 m²
03	Wirtschaftsraum	7,51 m²
04	Wohnküche	75,26 m²
05	Diele	5,94 m²
06	Zimmer	14,34 m²
07	Bad	10,93 m²
08	Zimmer	14,26 m²
09	Schrankraum	7,54 m²
Wohnräume		**158,03 m²**
10	Balkon	11,97 m²
11	Balkon	6,86 m²
Balkon		**18,83 m²**





Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:100 bei Format din A3

Planstand:
2025-01-16



QUARTIER STARHEMBERG

1.OG
Geschoßplan

GSG 31

TOP	502
Wohnräume	93,73 m²
Balkon	4,54 m²

TOP	503
Wohnräume	97,98 m²
Loggia	7,15 m²
Balkon	8,20 m²

TOP	403
Wohnräume	69,52 m²
Balkon	18,86 m²

TOP	302
Wohnräume	155,99 m²
Balkon	19,08 m²

TOP	303
Wohnräume	70,66 m²
Terrasse	6,09 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format din A3

Planstand:
2023-05-17


Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
FAV 58-60
Stiege II
FAV 58-60
Stiege I
Kolschitzkygasse
Eingang
Einfahrt
Garage
Favoritenstraße

QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Planstand:
2023-03-30

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Objektbeschreibung

CHAPEAU 31 – Wo Vergangenheit Zukunft gestaltet

Mit der Sanierung der alten Wiener Hutmanufaktur beginnt das nächste Kapitel im **Quartier Starhemberg** auf der Wieden.

Wiener Immobilien hat hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Geschichte, Architektur und moderner Nachhaltigkeit geschaffen – ein lebendiges Erbe, das nun **vollendet und bezugsbereit** ist.

In der ehemaligen **Hutfabrik** und dem historischen **Bürgerhaus an der Graf-Starhemberg-Gasse 31** stehen **25 exklusive Wohneinheiten** zum Verkauf.

CHAPEAU 31 vereint industrielle Ästhetik mit zeitgemäßer Renovierung – für ein Wohngefühl, das Vergangenheit und Moderne auf faszinierende Weise verbindet.

Mittendrin im Leben – die Lage von CHAPEAU 31

- Die Nähe zum **Hauptbahnhof Wien** und die Anbindung an die U-Bahnlinien U1 bieten exzellente Erreichbarkeit innerhalb Wiens und darüber hinaus.

- Zugverbindungen, Schnellbahnen und die Buslinie 13A ergänzen die Mobilitätsmöglichkeiten und machen die Umgebung ideal für Städter, Pendler und Reisende.

- Eine lebendige Nachbarschaft mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis zu großen Supermärkten, befinden sich in der Nähe.

- Auch kulinarisch ist das Viertel hervorragend aufgestellt, mit einer Mischung aus traditionellen Wiener Kaffeehäusern und modernen Restaurants.

Die Wohnung

Diese fast 160 m² große 3-Zimmer-Einheit vereint industriellen Charme mit feinfühligem Design. Stilvolle Fenster zitieren den ursprünglichen Fabriksgeist und lassen zugleich sehr viel Licht und gute Gedanken einströmen.

Im Herzen der Wohnung entfaltet sich eine lichtdurchflutete Wohnküche von über 75 m² – ein Ort der Begegnung, der Inspiration, des Lebens. Die Fenster öffnen sich zu beiden Seiten hin zu ruhigen Innenhöfen. Einer davon: ein intensiv begrünter Rückzugsort, wo Bäume, Wasser und Grün ein kleines, stilles Paradies formen – ein Ort, der nicht nur den Blick, sondern auch den Geist beruhigt. Diese großartige Wohnung ist ein Zuhause für Menschen mit Blick fürs Schöne, für Künstlerseelen, für jene, die Raum nicht nur bewohnen, sondern erleben wollen.

+ großzügiger Vorraum mit Garderobennische

+ ca. 75 m² großes loftartiges Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf beide Balkone

+ Masterbedroom mit eigenem Schrankraum

+ weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer

+ Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch

+ Gästetoilette

+ Wirtschaftsraum

Die Ausstattung

+ hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)

+ Feinsteinfliesen in den Nassräumen

+ Keramikausstattung der Firma Laufen

+ Armaturen der Firma Dornbracht

+ Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Video-Gegensprechanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional)

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 225,14 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 125,08 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 45,48 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 22,74 zzgl. 10 % Ust

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap