

## **Erstbezug in Wien - Loftartige Wohnung im Quartier Starhemberg**



**WI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/211**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

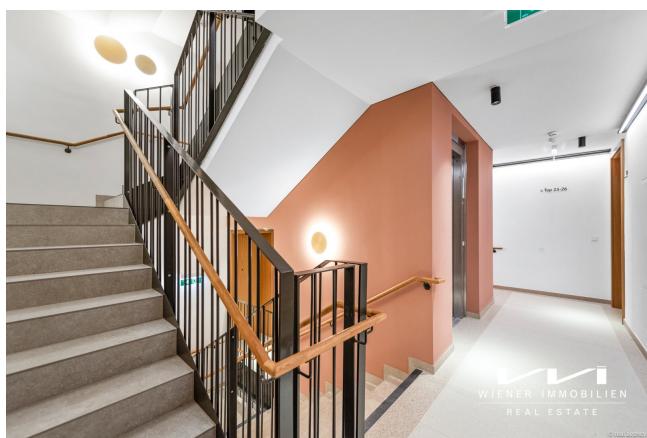




WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE









**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

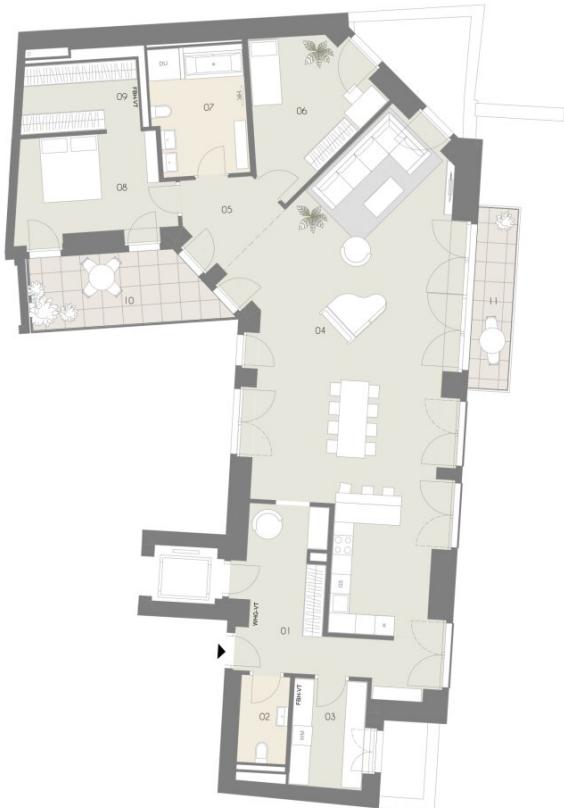
---



Ein Projekt mondän  
wie eine historische Novelle.

CHAPEAU 31

office@wi.immo  
www.wi.immo



01 Vorräum 18,20 m<sup>2</sup>  
 02 WC 4,05 m<sup>2</sup>  
 03 Wirtschaftsräum 7,51 m<sup>2</sup>  
 04 Wohnküche 75,26 m<sup>2</sup>  
 05 Diele 5,94 m<sup>2</sup>  
 06 Zimmer 14,34 m<sup>2</sup>  
 07 Bad 10,93 m<sup>2</sup>  
 08 Zimmer 14,26 m<sup>2</sup>  
 09 Schrankraum 7,54 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche** 158,03 m<sup>2</sup>  
 10 Balkon 11,97 m<sup>2</sup>  
 11 Balkon 6,86 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 18,83 m<sup>2</sup>

**TOP 302**  
 Stiege 3  
 1. Obergeschoß  
 GSC 31

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
 REAL ESTATE

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

**Q**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca. Maße, die im Zuge der Umbaupläne vorliegen können; die Planung ist unverbindlich und dient für die Planung und Bewertung. Die angegebenen Maßangaben sind nicht bestimmt für Lieferanforderungen und dient nur als Einrichtungsantrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsäuerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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



QUARTIER STARHEMBERG

## 1. OG Geschoßplan

GSG 31

**TOP 502**  
Wohnräume 93,73 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,54 m<sup>2</sup>

**TOP 503**  
Wohnräume 97,98 m<sup>2</sup>  
Loggia 7,15 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,20 m<sup>2</sup>

**TOP 403**  
Wohnräume 69,52 m<sup>2</sup>  
Balkon 18,86 m<sup>2</sup>

**TOP 302**  
Wohnräume 155,99 m<sup>2</sup>  
Balkon 19,06 m<sup>2</sup>

**TOP 303**  
Wohnräume 70,66 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,09 m<sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendigen Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauphasen variieren können.  
der Plan dient zur Orientierung und nicht für die Abmessung der Einzelobjekte. Die dargestellte Wohnfläche ist nicht Bestandteil des  
Lebensumfangs und dient nur als Errichtungsvertrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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

N  
Planstand:  
2023-05-17





QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60

Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31

Stiege 3-5



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 Lieferumfangs 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)1 913 413 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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