

## **3 Zimmerwohnung mit Balkon und Loggia - mitten in Wieden**



**WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE**

**Objektnummer: 5612/227**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	96,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	970.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,12 €
<b>USt.:</b>	23,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien





WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

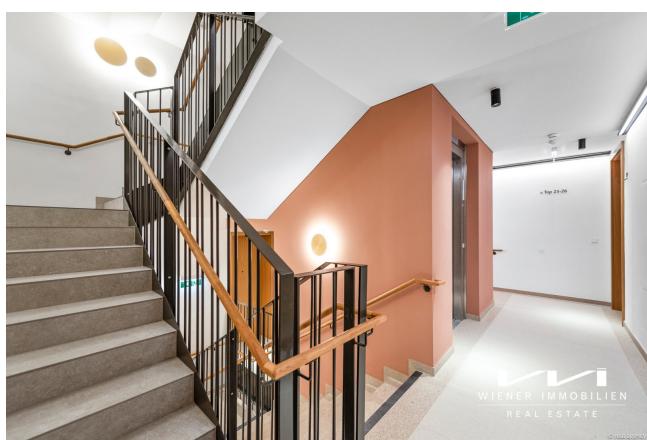
© real agency



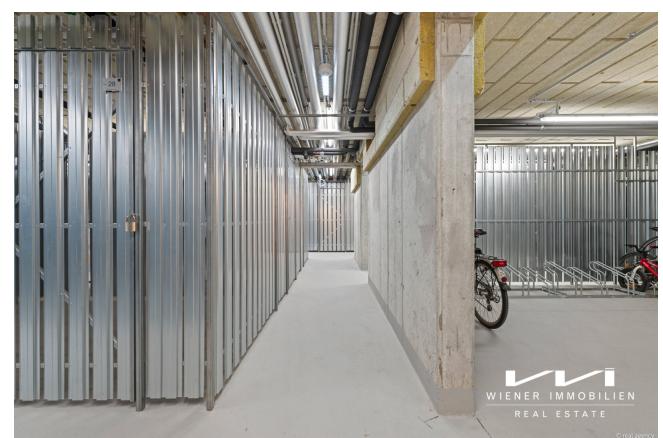


WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

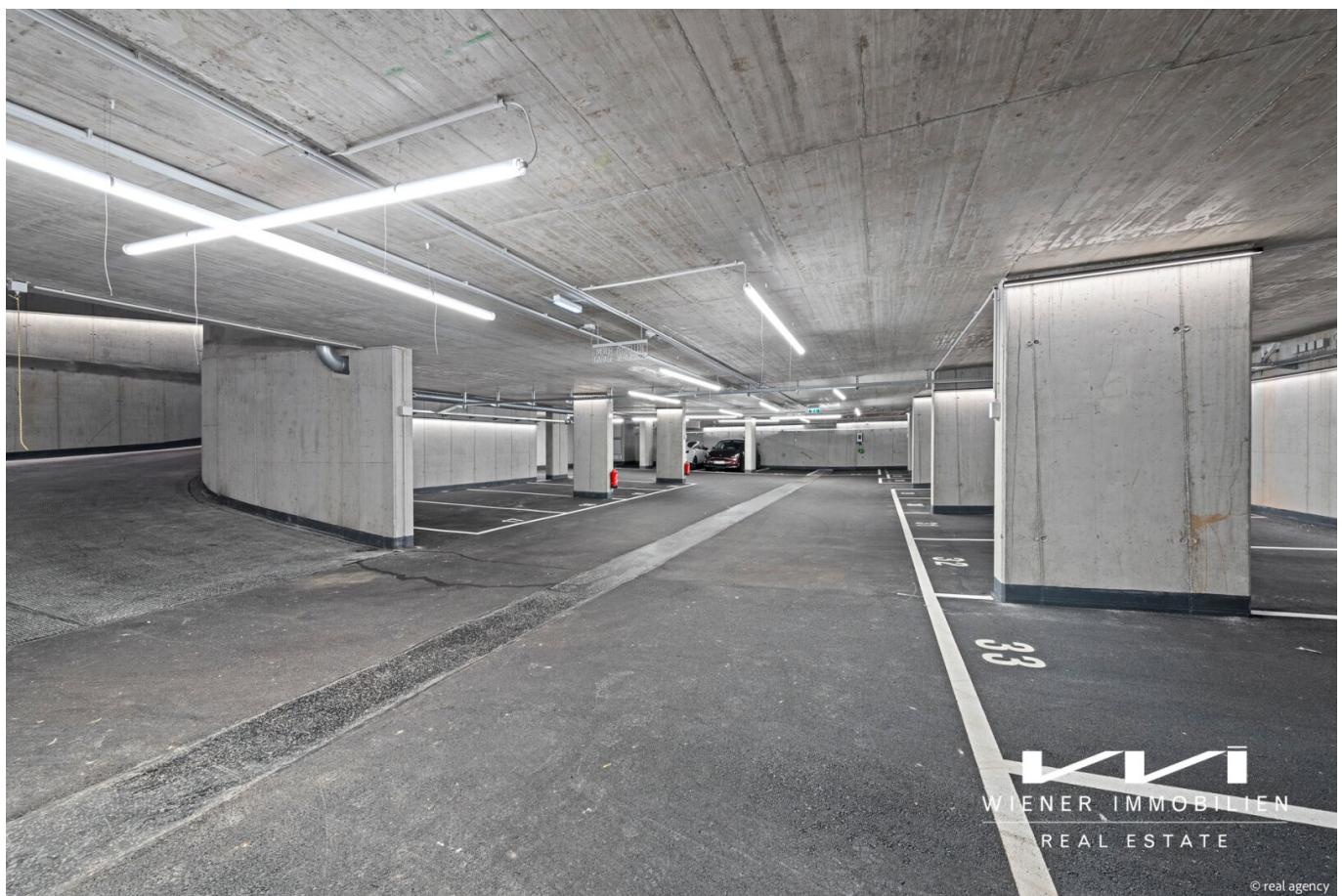


WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

**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



QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 505

Stiege 5  
2. Obergeschoß  
GSC 31

Top	505
01 Vorräum	7,53 m <sup>2</sup>
02 WC	2,27 m <sup>2</sup>
03 Wohnküche	44,99 m <sup>2</sup>
04 Abstellraum	2,84 m <sup>2</sup>
05 Gang	3,43 m <sup>2</sup>
06 Zimmer	12,20 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	15,25 m <sup>2</sup>
08 Bad	8,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>96,74 m<sup>2</sup></b>
09 Loggia	7,18 m <sup>2</sup>
<b>WF</b>	<b>103,92 m<sup>2</sup></b>
10 Balkon	3,96 m <sup>2</sup>
11 Balkon	4,04 m <sup>2</sup>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATEWIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo0m 1m 2m 3m 4m 5m  
M = 1:75 bei Format DIN A3N  
Planstand:  
2024-08-29

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 Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entladungserzeuger, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



QUARTIER STARHEMBERG

## 2.OG Geschoßplan

GSG 31

TOP	504
Wohnräume	93,50 m <sup>2</sup>
Balkon	4,54 m <sup>2</sup>

TOP	505
Wohnräume	96,42 m <sup>2</sup>
Loggia	7,19 m <sup>2</sup>
Balkon	8,20 m <sup>2</sup>

TOP	404
Wohnräume	69,50 m <sup>2</sup>
Balkon	19,16 m <sup>2</sup>

TOP	304
Wohnräume	170,44 m <sup>2</sup>
Loggia	0,72 m <sup>2</sup>
Balkon	34,61 m <sup>2</sup>

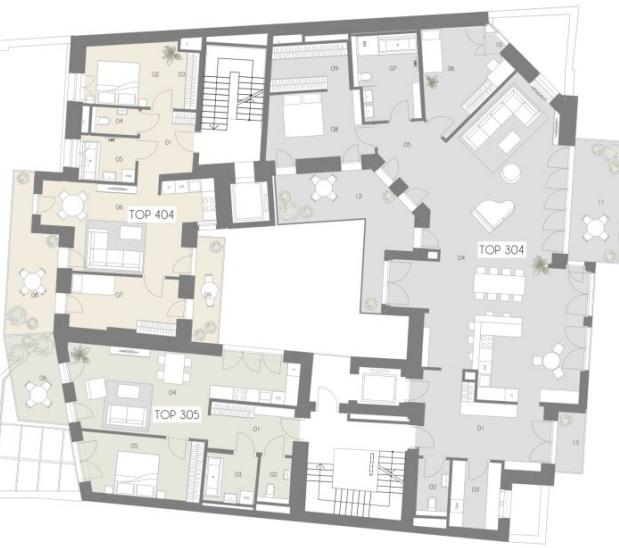
TOP	305
Wohnräume	63,80 m <sup>2</sup>
Balkon	9,22 m <sup>2</sup>

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 technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können.  
der Plan dient zur Information und nicht für die Abmessung der Einzelräume. Die dargestellte Wohnung ist nicht Bestandteil des  
Lebensumfangs und dient nur als Errichtungsvorlage. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen 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  
Wörthergasse 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**

- + großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den ca. 8m<sup>2</sup> großen Balkon
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Toilette, Wanne und Dusche
- + Gästetoilette
- + Abstellzimmer mit Waschmaschinenanschluss
- + Vorraum mit Ausgang auf die Loggia

## **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 Euro 46.500 pro Stellplatz)

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 148,76 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 82,64 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 30,05 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 15,03 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