

4-Zimmer Familienwohnung mit Dachgeschoßflair - Erstbezug



WI-RE
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Objektnummer: 5612/231

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,96 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.540.000,00 €
Betriebskosten:	274,20 €
USt.:	27,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

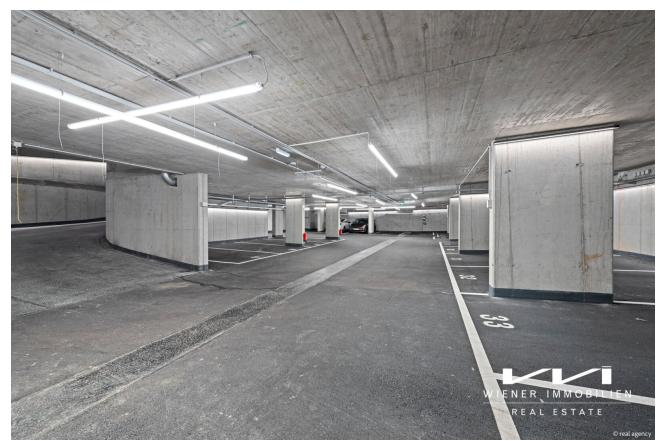
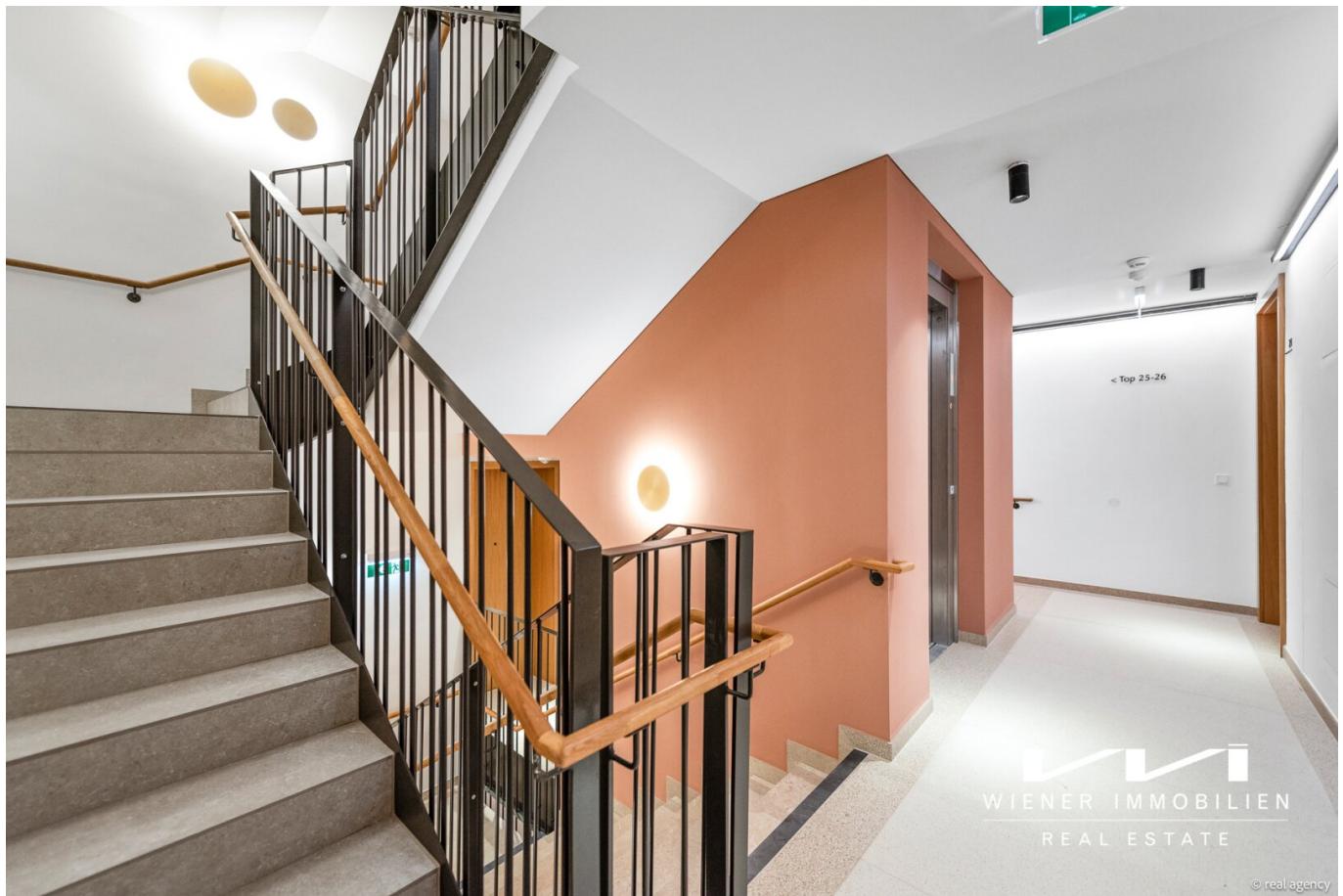


Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien









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 509

Stiege 5
4. Obergeschoß
GSC 31

Top	509
01 Vorräum	5,76 m ²
02 WC	1,93 m ²
03 Wohnküche	24,18 m ²
04 Zimmer	12,16 m ²
05 bad	12,62 m ²
06 Zimmer	17,60 m ²
07 Wohnzimmer	24,17 m ²
08 Zimmer	17,54 m ²
Wohnräume	115,96 m ²
09 Loggia	7,17 m ²
WNF	123,13 m ²
10 Balkon	3,99 m ²
11 Balkon	4,06 m ²
Balkon	8,05 m ²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Planstand:

2024-08-29

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

0m 1m 2m 3m 4m 5m
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:
2024-08-29



QUARTIER STARHEMBERG

4.OG
Geschoßplan

GSG 31

TOP 508
Wohnräume 90,28 m²
Balkon 4,55 m²

TOP 509
Wohnräume 115,13 m²
Loggia 7,17 m²
Balkon 8,18 m²

TOP 406
Wohnräume 40,65 m²
Terrasse 28,76 m²

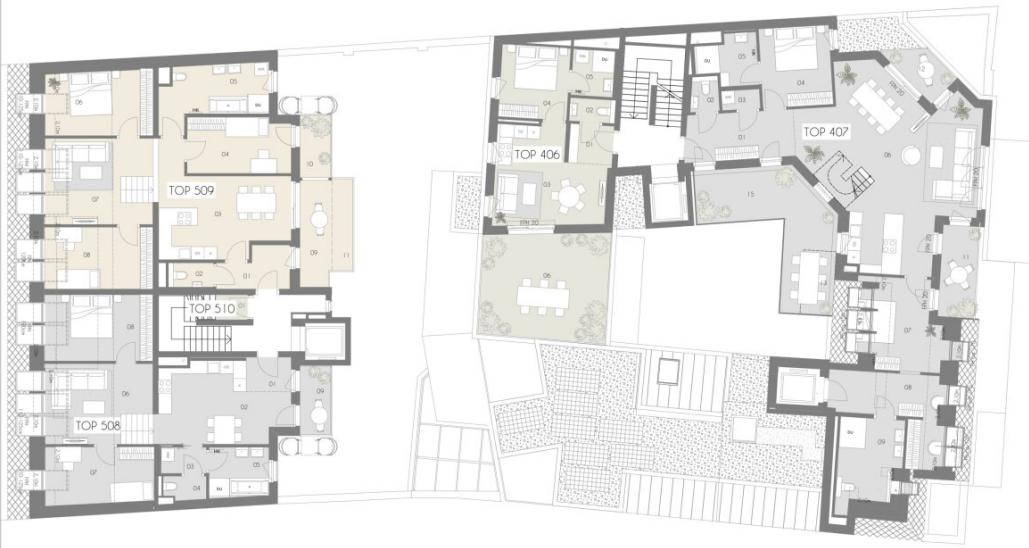
TOP 407
Wohnräume 144,07 m²
Terrasse 58,25 m²
Balkon 20,18 m²

TOP 408
Wohnräume 136,39 m²
Terrasse 45,03 m²
Balkon 9,65 m²

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 Einzelräume. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des
Lebensumfangs und dient nur als Einrichtungsvertrag. 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@wiimmo.com



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 Küchenzeile und Ausgang auf den Balkon
- + 3 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette
- + Gästetoilette
- + Vorraum mit Ausgang auf die Loggia
- + 2 Abstellräume

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)

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 50.000 € erworben werden.

BK: 30,54 € + 10 % USt

Rücklage: 4,00 €

Gesamtkosten/Monat: 40,65 €

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben

und betragen aktuell **gesamt € 174,90 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 97,17 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 35,34 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 17,67 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