

## **Großzügiges Loft mit abgeschiedenem Schlafbereich - Erstbezug im Quartier Starhemberg**



**WI**  
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/216**

**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>	173,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	401,84 €
<b>USt.:</b>	40,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien





**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



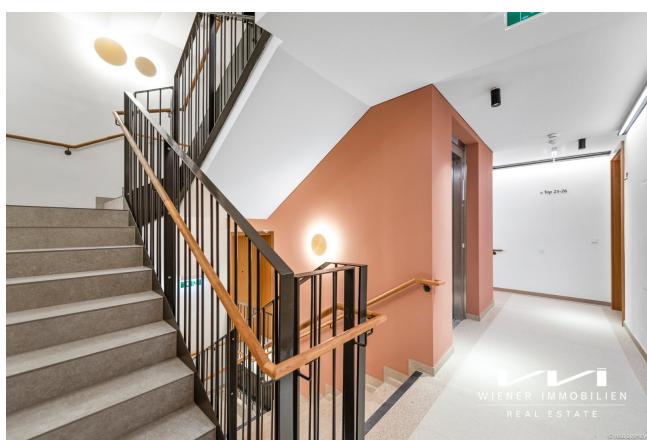
WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

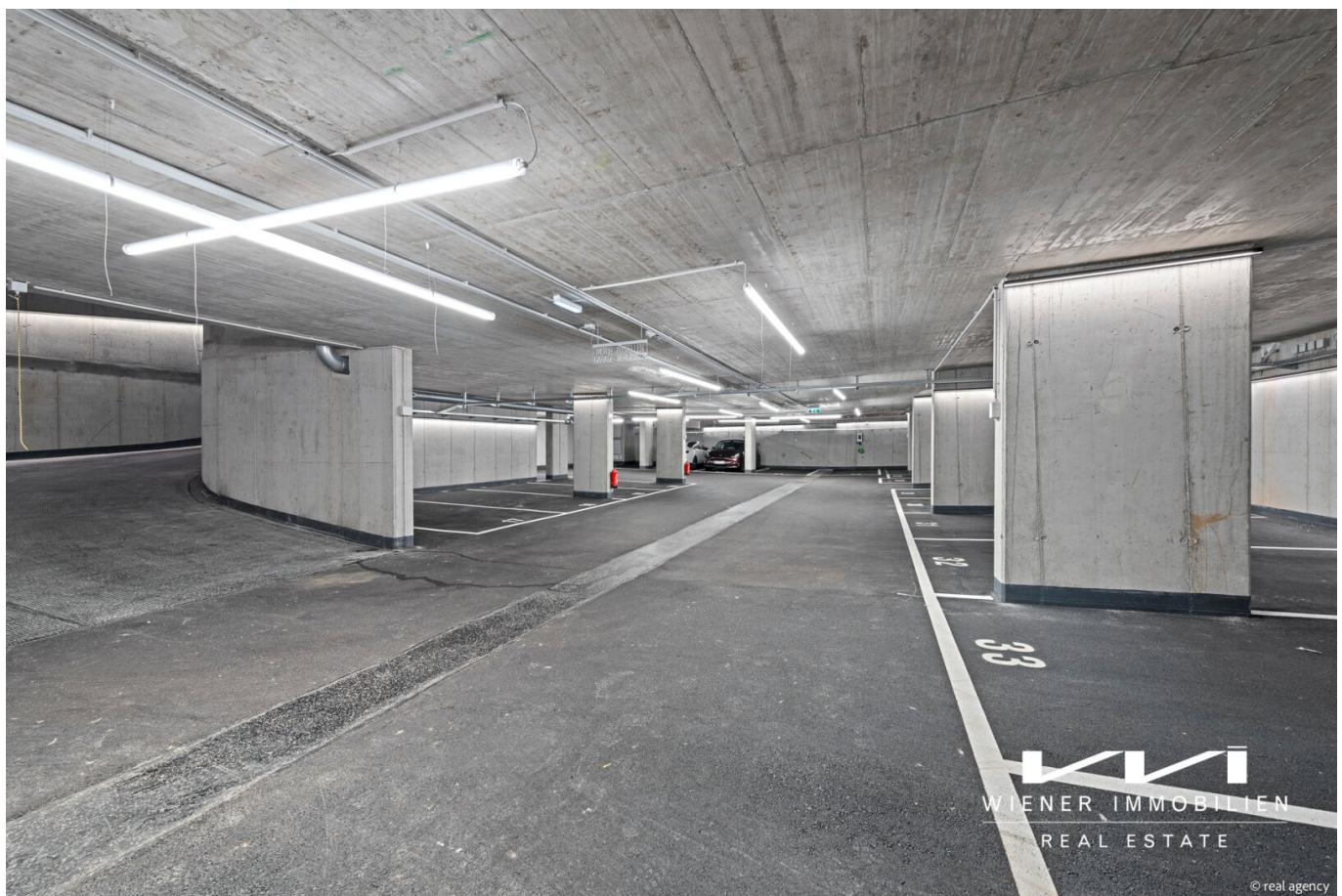


WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



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



**Q**

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; die Planung ist unverbindlich und dient für alle hier dargestellten Räume. Die angegebenen Maßeangaben sind nicht beständige Bau-Liefermaße und dient nur als Einrichtungs-Vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsiedlung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

01 Vorräum 19,93 m<sup>2</sup>  
 02 WC 3,64 m<sup>2</sup>  
 03 Abstellraum 7,00 m<sup>2</sup>  
 04 Wohnküche 89,97 m<sup>2</sup>  
 05 Diele 5,93 m<sup>2</sup>  
 06 Zimmer 14,11 m<sup>2</sup>  
 07 Bad 10,90 m<sup>2</sup>  
 08 Zimmer 14,27 m<sup>2</sup>  
 09 Schrankraum 7,72 m<sup>2</sup>  
**Wohnräume** 173,47 m<sup>2</sup>  
 10 Loggia 0,79 m<sup>2</sup>  
**Gesamtaufwand** 174,26 m<sup>2</sup>  
 11 Balkon 18,08 m<sup>2</sup>  
 12 Balkon 12,38 m<sup>2</sup>  
 13 Balkon 3,36 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 33,82 m<sup>2</sup>

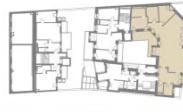
0m 1m 5m  
M = 1:100 bei Format DIN A3

N

Planstand: 2025-01-16

**Q**  
QUARTIER STARHEMBERG

**TOP 306**  
Stiege 3  
3. 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@wiimm.com



QUARTIER STARHEMBERG

## 3.OG Geschoßplan

GSG 31

TOP	506
Wohnräume	34,40 m <sup>2</sup>
Balkon	4,54 m <sup>2</sup>

TOP	507
Wohnräume	56,39 m <sup>2</sup>
Loggia	7,18 m <sup>2</sup>
Balkon	8,16 m <sup>2</sup>

TOP	405
Wohnräume	69,44 m <sup>2</sup>
Balkon	18,81 m <sup>2</sup>

TOP	306
Wohnräume	171,30 m <sup>2</sup>
Loggia	0,85 m <sup>2</sup>
Balkon	34,56 m <sup>2</sup>

TOP	307
Wohnräume	50,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,10 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@wi.immo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können.  
der Plan dient zur Information und nicht für die Abrechnung der Einbauten! Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs 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





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 Antragstellung von Einbaumöglichkeiten. 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  
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**

- + großzügiges, ca. 90m<sup>2</sup> loftartiges Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf zwei Balkone (NO & SW ausgerichtet)
- + Masterbedroom mit eigenem Schrankraum
- + weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- + Gästetoilette
- + Wirtschaftsraum
- + Vorraum mit Ausgang auf eine kleine Freifläche

## **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 € 248,44 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 138,02 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 50,19 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 25,10 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