# Großzügiges Loft mit abgeschiedenem Schlafbereich - Erstbezug im Quartier Starhemberg



Objektnummer: 5612/216

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Loft-Studio-Atelier

Österreich

1040 Wien

1900

Erstbezug

Altbau

173,47 m<sup>2</sup>

3

1

3

B 45,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,80

2.190.000,00 €

398,67 €

39,87 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1 1010 Wien











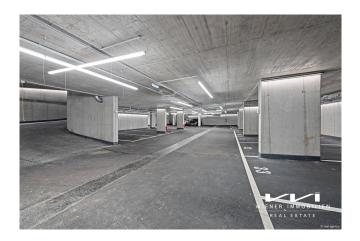


















Planstand: 2025-01-16

## Q Quartier starhemberg

#### TOP 306 Stiege 3 3. Obergeschoß GSG 31

Тор		306
	Vorraum	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>
	Loggia	0,79 m <sup>2</sup>
WNF		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>







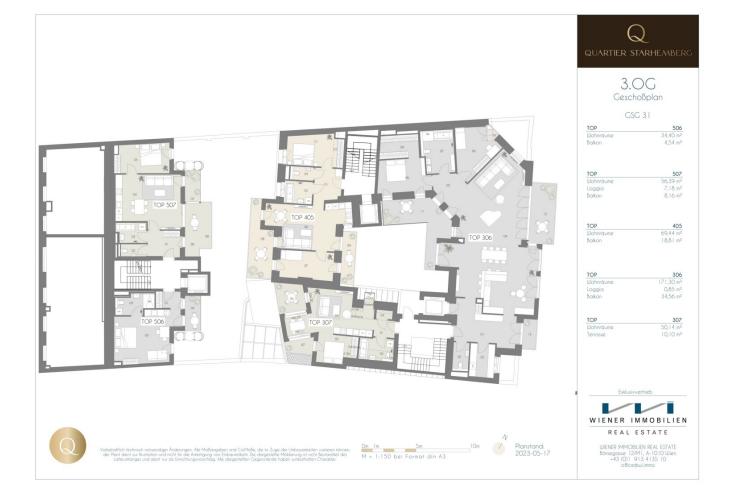
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch nohwendiger Änderungen Alle Maßangaben sind aa Maße, die im Zuge der Unibauarbeiten variieren können der Plan dent zur liitarbrich und nicht für die Antlerfangs von Erbaumbeit. Die dargestellte Mößlevung ist nicht Bestandteil des Lellenunfangs und dem nar die Ferschlungsvanschlag. Alle dargestellen Gegenstande haben systehtlichen Charakter Technische









Geschoßplan Favoritenstraße 58-60 Stiege 1-2 Graf-Starhemberg-Gasse 31 Stiege 3-5



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 Moßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorlieren können, der Ban dient zu illustration und nicht für die Anfeitigung von Erbaumabeln. Die dargestelte Mobilerung ist nicht Bestandteil dies Leiteruntlanges und derein nur als Enrichtungsvorschlag, Alle dargestelfen Gegenstrück behalb synibothein Forositer.



Planstand: 2023-03-30

## **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. 90m² 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 €

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