

## **Smart Living in der Hutfabrik - erstklassig konzipierte 2-Zimmerwohnung mit 2 Freiflächen**



**Objektnummer: 5612/214**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	51,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	561.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,41 €
<b>USt.:</b>	11,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien



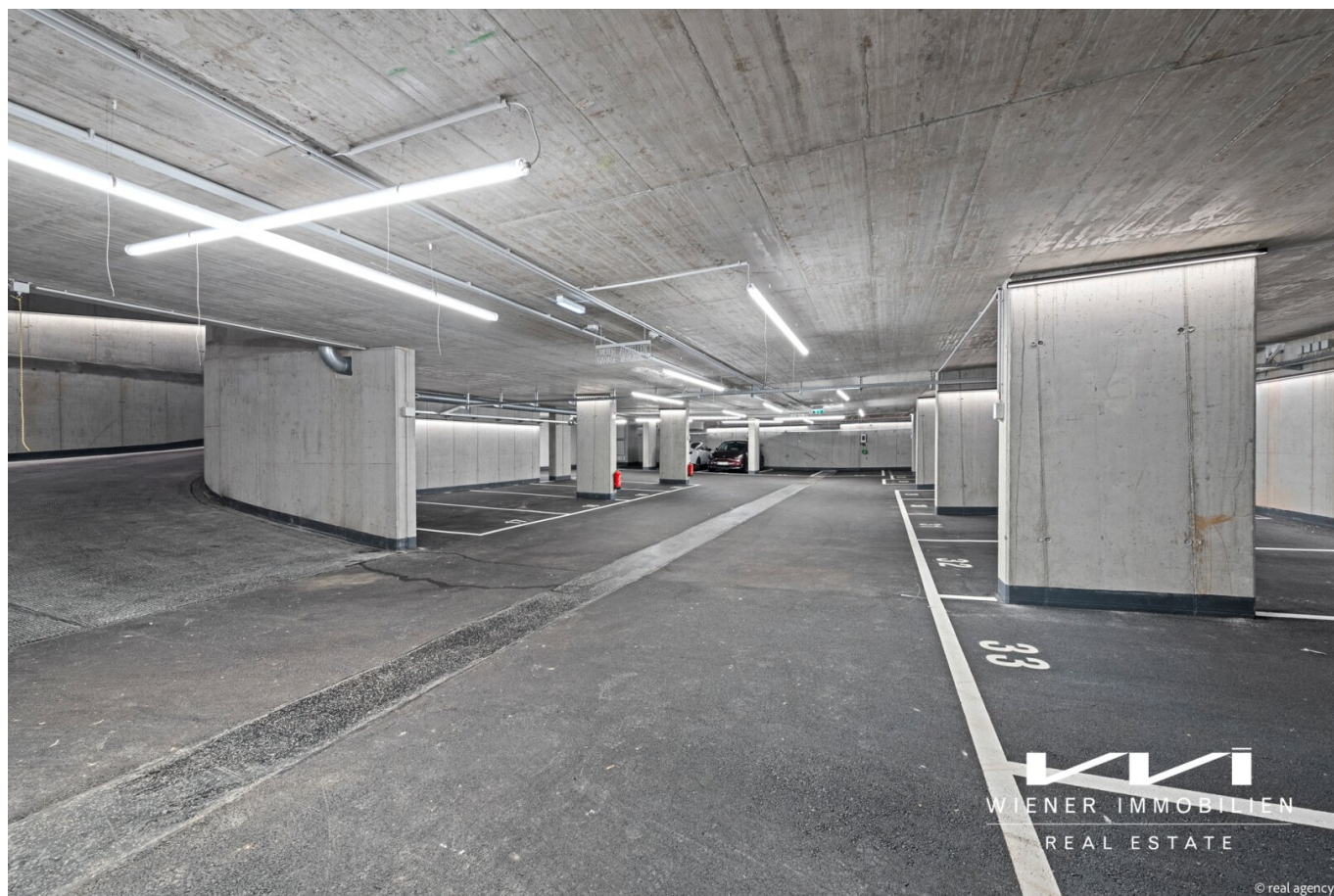












WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

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

## TOP 307

Stiege 3  
3. Obergeschoß  
GSG 31

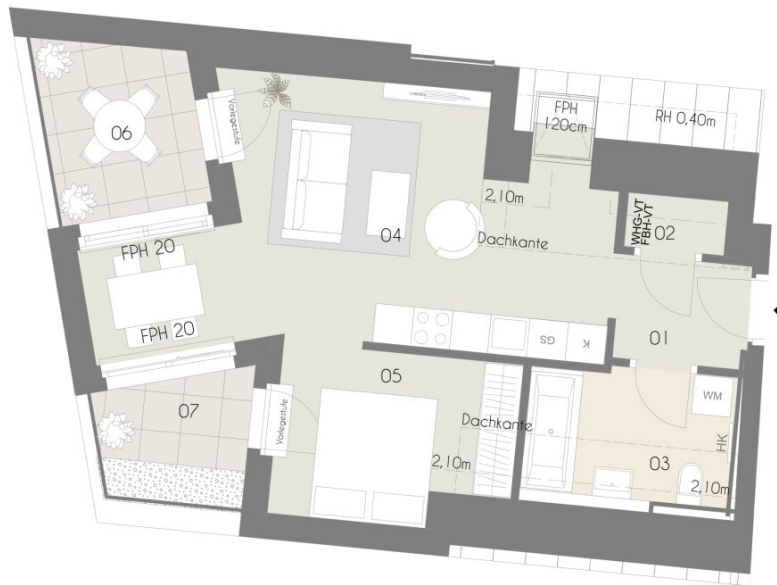
Top	307
01 Vorraum	3,37 m²
02 AB	3,39 m²
03 Bad	6,32 m²
04 Wohnküche	28,05 m²
05 Zimmer	9,49 m²
<b>Wohnräume</b>	<b>50,62 m²</b>
06 Terrasse	6,20 m²
07 Terrasse	3,13 m²
<b>Terrasse</b>	<b>9,33 m²</b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wimmo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die in Zuge der Um- bzw. Ausbauten 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, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 2m 3m  
M = 1:50 bei Format din A3



Planstand:  
2025-01-16



### 3.OG Geschößplan

CSG 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  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimmo



Vorbehaltlich technischer 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 Einbaubestellen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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



Planstand:  
2023-05-17







QUARTIER STARHEMBERG

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



Vorbehaltlich technischer 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.



Planstand:  
2023-03-30

Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimmo



# 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

- + Wohnküche mit leicht abgetrenntem Essbereich und Ausgang auf beide Terrassen
- + gemütliches Schlafzimmer - ebenso mit dem Ausgang auf eine der Freiflächen
- + Badezimmer mit Wanne und Toilette
- + Abstellraum

## 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 € 72,16 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 40,08 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 14,58 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 7,29 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