Erstbezug im Quartier Starhemberg - smarte Balkonwohnung



Objektnummer: 5612/219

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 Österreich 1040 Wien

1900 Erstbezug Altbau

70,11 m²

3 1 1

2

B 47,00 kWh / m² * a

A 0,81

660.000,00 € 160,59 €

16,06€

Ihr Ansprechpartner



Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1 1010 Wien









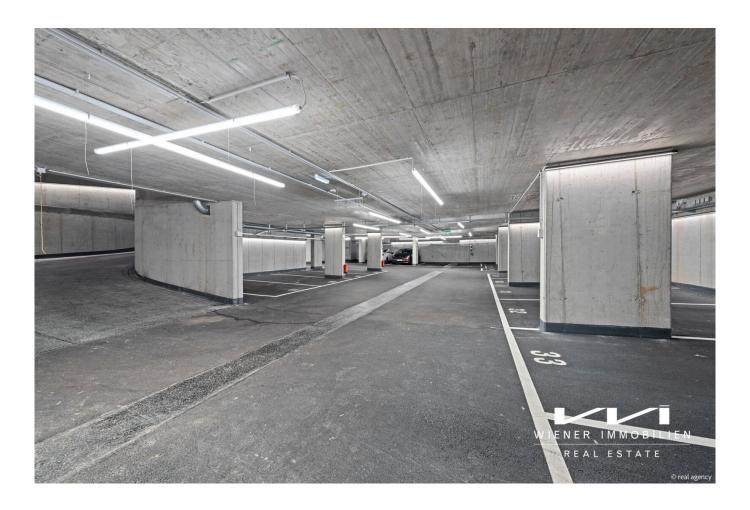






















Planstand:



TOP 403 Stiege 4 1. Obergeschoß GSG 31

Тор		403
01	Vorraum	7,45 m ²
02	Zimmer	16,57 m ²
03	WC	2,07 m ²
04	Bad	4,84 m ²
05	Wohnküche	26,63 m ²
06	Zimmer	12,55 m ²
Wohnräume		70,11 m ²
	Balkon	5,97 m ²
08	Balkon	12,44 m ²
Balkon		18,41 m ²







WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE Börsegasse 12/M I, A-1010 Wien +43 (0)1 913 4135 10 office@wilimmo







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 ehoben synbolheine Norakte.



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.

Eine außergewöhnliche und lässige Einheit in der historischen **alten Hutfabrik**, die durch ihren einzigartigen Charme an das alte Gemäuer der Fabrik erinnert. Im 1. Obergeschoß gelegen, öffnet sie sich zum ruhigen Innenhof, den wir liebevoll "den Rapunzelhof" nennen – benannt

nach einem wunderschönen, alten und malerisch bewachsenen Turm, der diesem Bereich eine ganz besondere Atmosphäre verleiht. Der Innenhof ist bewusst kompakt gestaltet, wodurch der Blick auf den gegenüberliegenden Balkon näher erscheint – aber aufgrund der großzügigen Balkonflächen auf beiden Seiten genügend Platz bietet seine eigene grüne Privatsphäre zu schaffen. Gerade diese Nähe verleiht dem Ensemble seinen typischen Charakter– authentisch, ein wenig urban, aber dennoch ruhig und geschützt.

Das Wohnkonzept

- + Wohnzimmer mit Küchenzeile und Ausgang auf beide Balkone
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne
- + separate Toilette

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)

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