

Erstbezug im Quartier Starhemberg - smarte Balkonwohnung



WI-RE
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Objektnummer: 5612/219

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	160,65 €
USt.:	16,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien



WIR
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

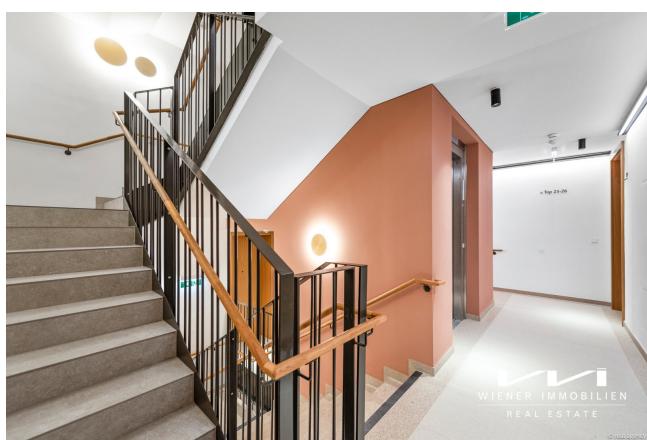
© real agency

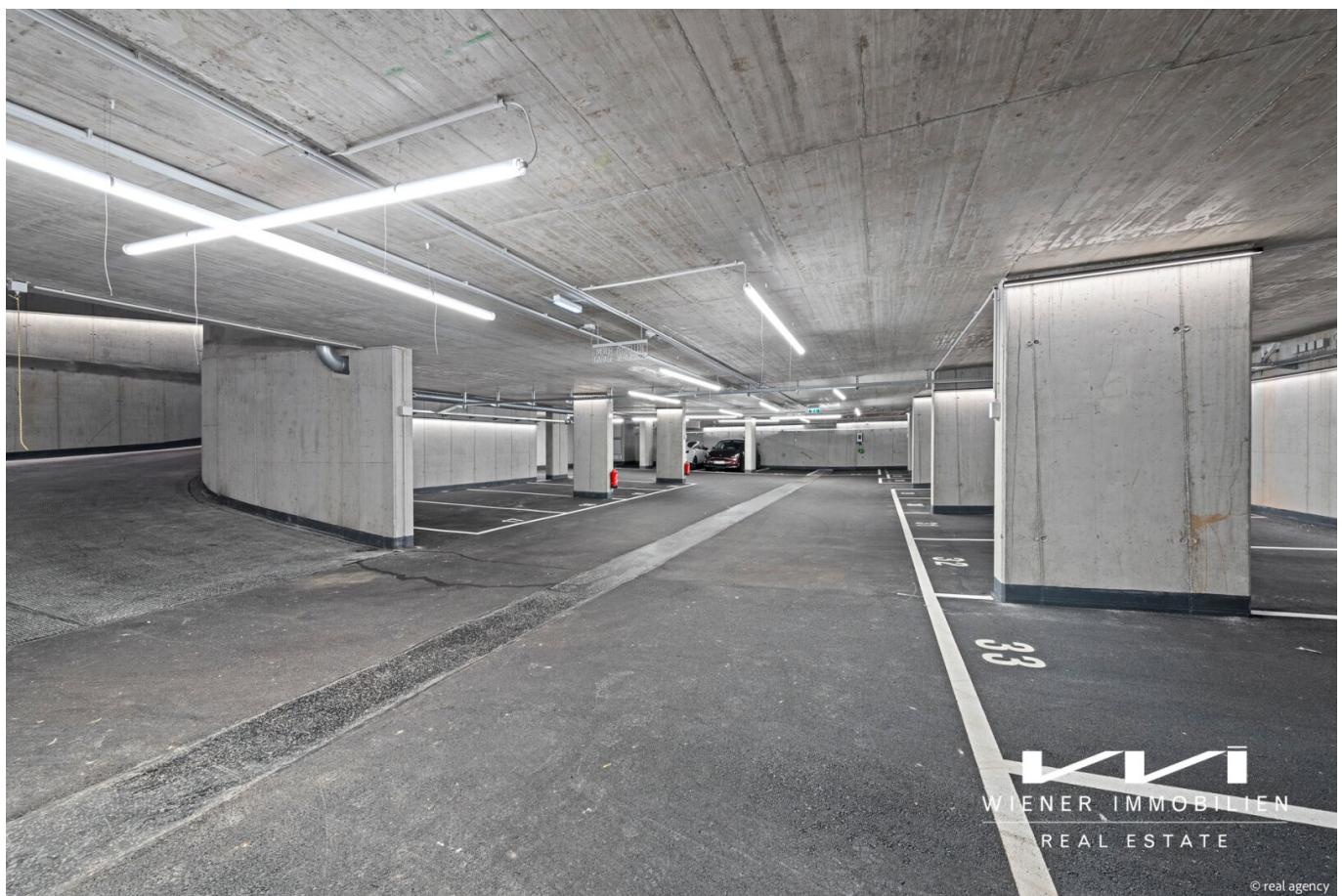




WVI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

© 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



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 403

Stiege 4
1. Obergeschoß
GSC 31

Top	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 m²
07 Balkon	5,97 m ²
08 Balkon	12,44 m ²
Balkon	18,41 m²



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

N
Planstand:
2024-08-29



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 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 Einbauteilen. 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, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



QUARTIER STARHEMBERG

1.OG
Geschoßplan

GSG 31

TOP	502
Wohnräume	93,73 m ²

4,54 m²

TOP	503
Wohnräume	97,98 m ²

7,15 m²

TOP	403
Wohnräume	69,52 m ²

18,86 m²

TOP	302
Wohnräume	155,99 m ²

19,06 m²

TOP	303
Wohnräume	70,66 m ²

6,09 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATEWIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimm.com0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3N
Planstand:
2023-05-17

Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können.
der Plan dient zur Information und nicht für die Abmessung von Einzelobjekten. Die dargestellte Wohnung ist nicht Bestandteil des
Lebensumfangs und dient nur als Errichtungsvertrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.





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
WIRKELICHE
IMMOBILIEN
AG

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 413 10
office@wiimm.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.

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)

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 99,90 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 55,51 zzgl. 20 % USt

- Warmwasser: € 20,18 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 10,09 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