

# Traumhafte Penthousewohnung in alter Hutfabrik



Objektnummer: 5612/257

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	218,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Betriebskosten:	338,53 €
USt.:	33,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



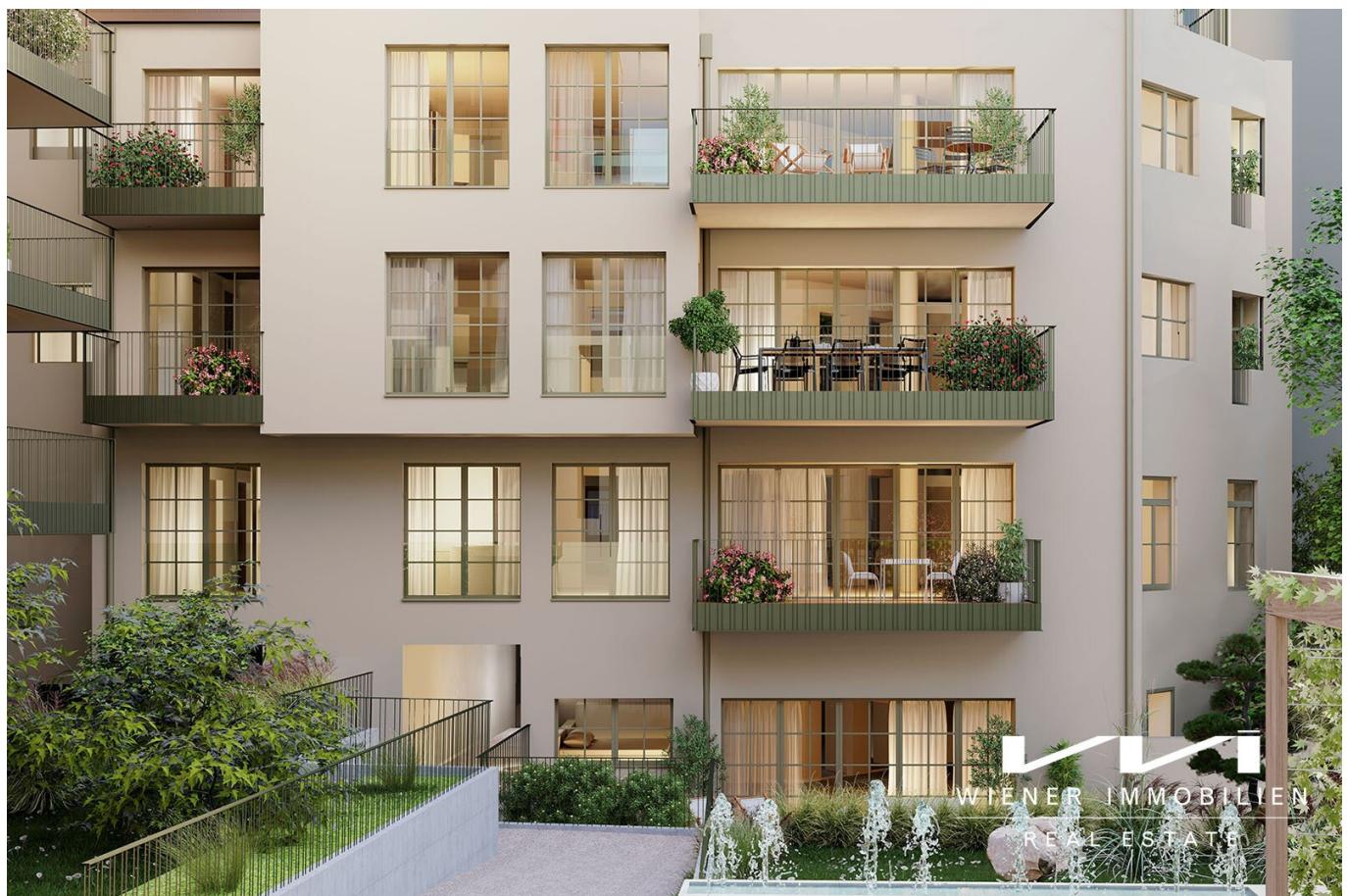
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler

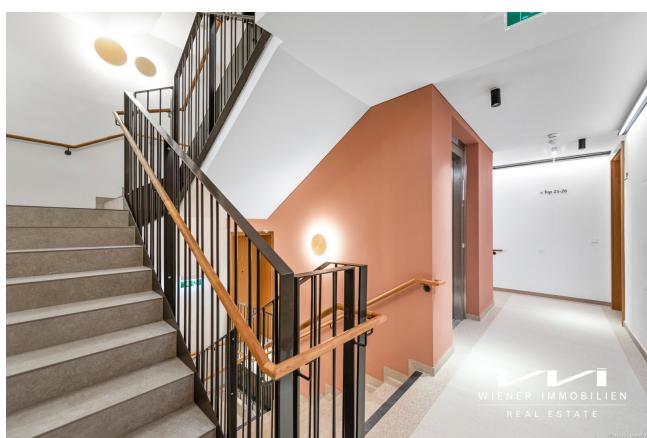


WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE











**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

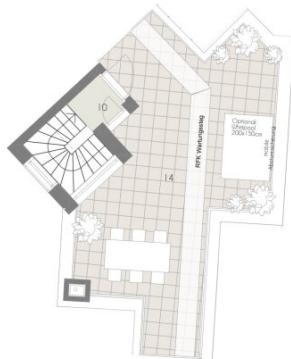
---



Ein Projekt mondän  
wie eine historische Novelle.

CHAPEAU 31

office@wi.immo  
www.wi.immo



**Q**  
QUARTIER STARHEMBERG

**TOP 407**

Stiege 4  
4. Obergeschoß  
GSC 31

Top	407	
01	Vorraum	10,82 m <sup>2</sup>
02	WC	1,84 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
04	Zimmer	11,96 m <sup>2</sup>
05	bad	5,69 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	56,65 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	21,43 m <sup>2</sup>
08	Vorraum	19,33 m <sup>2</sup>
09	bad	13,71 m <sup>2</sup>
10	Vorraum	1,38 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnräume</b>	<b>144,38 m<sup>2</sup></b>
11	Terrasse	6,28 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	3,71 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	4,44 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	39,57 m <sup>2</sup>
	<b>Terrasse</b>	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
15	Balkon	20,22 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 ca. Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; die Planung ist nicht bindend und dient nur als Architekturentwurf. Die angegebenen Maßangaben sind nicht bestimmt durch Lieferumfang und dient nur als Einrichtungsentwurf. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsiedlung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

N  
Planstand:  
2024-08-29





QUARTIER STARHEMBERG

## 4.OG Geschoßplan

GSG 31

TOP 508  
Wohnräume 90,28 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,55 m<sup>2</sup>

TOP 509  
Wohnräume 115,13 m<sup>2</sup>  
Loggia 7,17 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,18 m<sup>2</sup>

TOP 406  
Wohnräume 40,65 m<sup>2</sup>  
Terrasse 28,76 m<sup>2</sup>

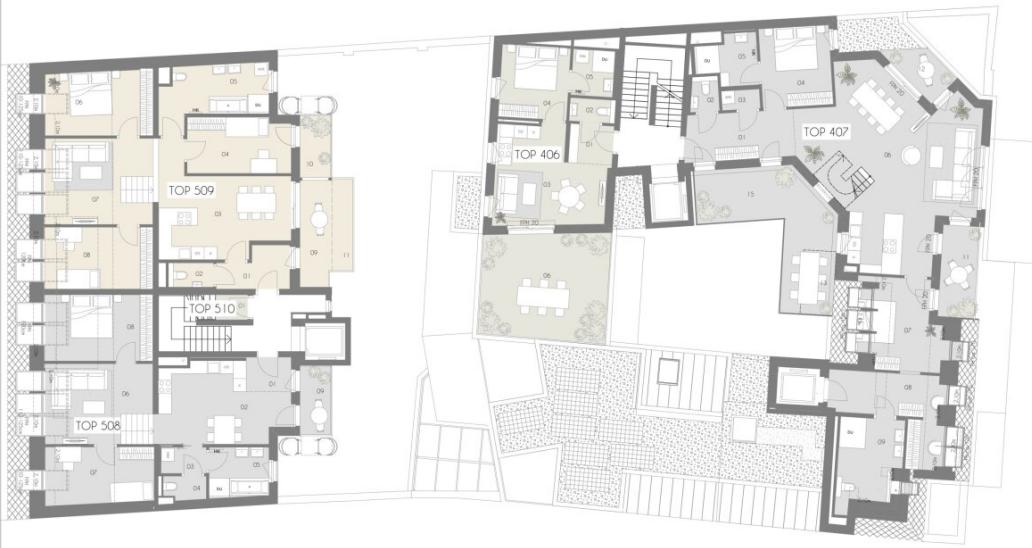
TOP 407  
Wohnräume 144,07 m<sup>2</sup>  
Terrasse 58,25 m<sup>2</sup>  
Balkon 20,18 m<sup>2</sup>

TOP 408  
Wohnräume 136,39 m<sup>2</sup>  
Terrasse 45,03 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,65 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 notwendigen Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauphasen variieren können.  
der Plan dient zur Orientierung und nicht für die Abmessung der Einzelräume. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des  
Lebensumfangs 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





QUARTIER STARHEMBERG

## 5.OG / 1.DG Geschoßplan

GSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m <sup>2</sup>
Loggia	7,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,77 m <sup>2</sup>
Balkon	25,60 m <sup>2</sup>
Garten	2,35 m <sup>2</sup>

TOP	407
Wohnräume	144,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	58,25 m <sup>2</sup>
Balkon	20,18 m <sup>2</sup>

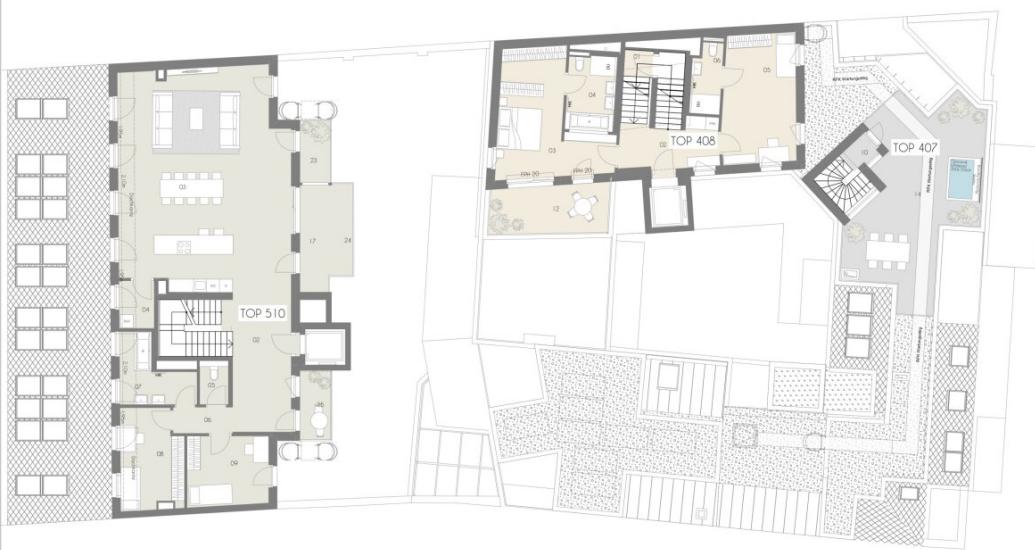
TOP	408
Wohnräume	136,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	45,03 m <sup>2</sup>
Balkon	9,65 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendigen Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauphasen variieren können.  
der Plan dient zur Orientierung und nicht für die Abmessung der Einzelräume. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des  
Lebensumfangs 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





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

+ Loftartiges Ambiente

- + Absolute Ruhelage
- + Großzügige Freiflächen in den Innenhof
- + Fantastischer Grünblick
- + Abgetrennter, natürlich belichtet & belüfteter Schrankraum mit Office
- + Wunderschöne Wohnküche mit Freiflächen auf beiden Seiten

#### Die Ausstattung

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster im Industrial Look, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Anschlüsse für Outdoor Küche
- + Privater Pool auf Wunsch möglich
- + Video-Gegensprechanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional Euro 46.500 pro Stellplatz) E-Ladestation wenn gewünscht möglich

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 € 209,18 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 116,21 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 42,26 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 21,13 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