

Traumhafte Penthousewohnung in alter Hutfabrik



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

© real agency

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 ²
Nutzfläche:	218,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Betriebskosten:	338,53 €
USt.:	33,85 €
Provisionsangabe:	

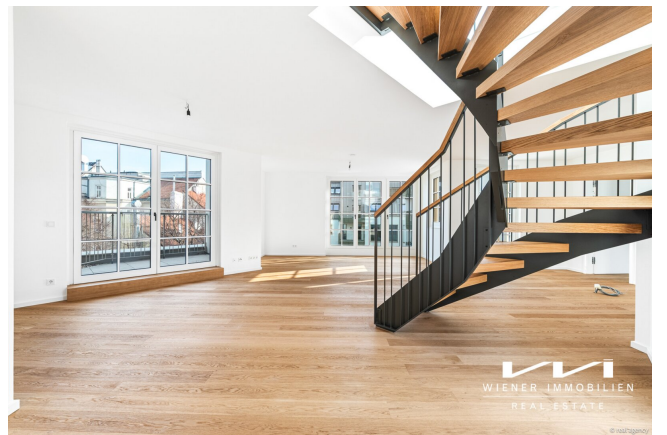
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler





WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

© real agency



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



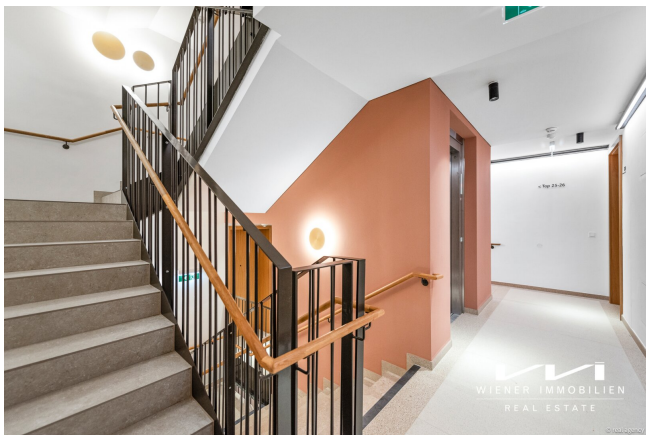
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE













WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



CHAPEAU 31

Ein Projekt *mondän*
wie eine *historische* Novelle.

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 407
Stiege 4
4. Obergeschoß
GSG 31

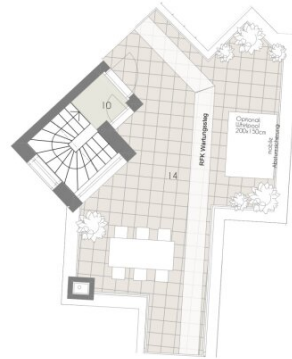
Top	407
01 Vorraum	10,82 m ²
02 WC	1,84 m ²
03 Abstellraum	1,57 m ²
04 Zimmer	11,96 m ²
05 Bad	5,69 m ²
06 Wohnküche	56,65 m ²
07 Zimmer	21,43 m ²
08 Vorraum	19,33 m ²
09 Bad	13,71 m ²
10 Vorraum	1,38 m ²
Wohnraum	144,38 m²
11 Terrasse	6,28 m ²
12 Terrasse	3,71 m ²
13 Terrasse	4,44 m ²
14 Terrasse	39,57 m ²
Terrasse	54,00 m²
15 Balkon	20,22 m ²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca-Maße, die im Zuge der Linienarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. 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, Entfärsung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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



Planstand:
2024-08-29

4. OG
 Geschößplan

GSG 31



TOP 508	
Wohnräume	90,28 m ²
Balkon	4,55 m ²

TOP 509	
Wohnräume	115,13 m ²
Loggia	7,17 m ²
Balkon	8,18 m ²

TOP 406	
Wohnräume	40,65 m ²
Terrasse	28,76 m ²

TOP 407	
Wohnräume	144,07 m ²
Terrasse	58,25 m ²
Balkon	20,18 m ²

TOP 408	
Wohnräume	136,39 m ²
Terrasse	45,03 m ²
Balkon	9,65 m ²

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE
 WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
 Börsepassage 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 Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. 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

5.OG / 1.DG Geschößplan

GSG 31

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

TOP	407
Wohnräume	144,07 m ²
Terrasse	58,25 m ²
Balkon	20,18 m ²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m ²
Terrasse	45,03 m ²
Balkon	9,65 m ²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



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 Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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 Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen 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@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