Penthousewohnung in alter Hutfabrik



Objektnummer: 5612/260

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:	137,12 m²
Nutzfläche:	186,52 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	2.080.000,00 €
Betriebskosten:	261,40 €
USt.:	31,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

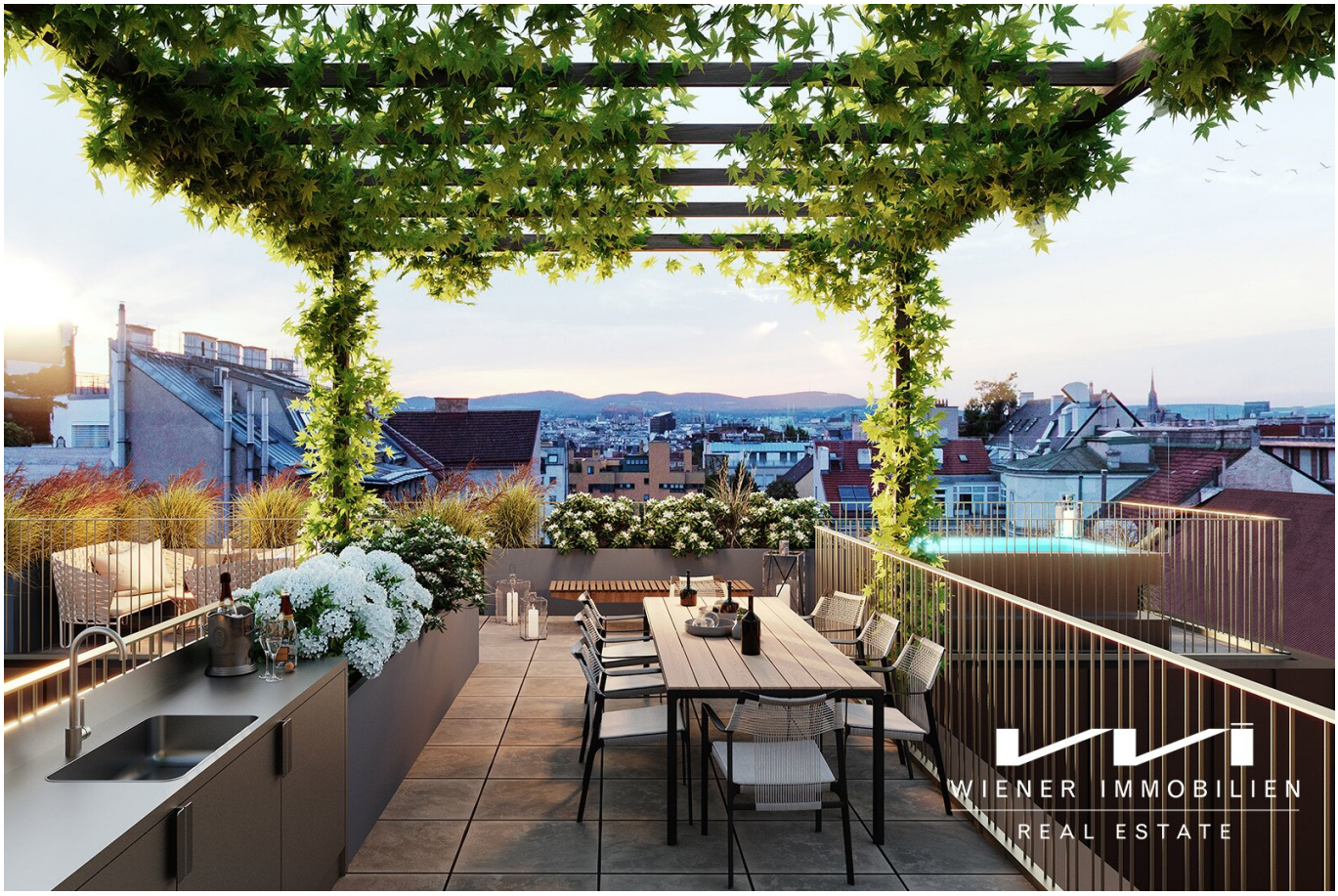

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


Stiege 1
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

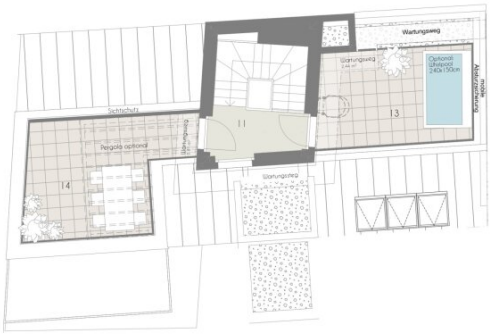
Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27



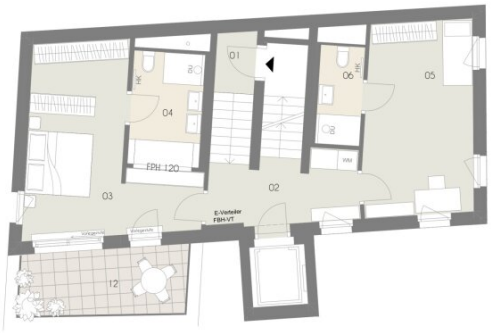
CHAPEAU 31

Ein Projekt mondän
wie eine historische Novelle.

office@wi.immo
www.wi.immo



Dachterrasse



5. Obergeschoss - Eingang



1. Dachgeschoss

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 Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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 5m

M = 1:100 bei Format din A3

Planstand:
2025-01-16

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 408

Stiege 4
5. Obergeschoß
CSG 31

Top		408
01	Vorraum	2,45 m²
02	Vorraum	9,37 m²
03	Zimmer	22,95 m²
04	Bad	7,81 m²
05	Zimmer	19,83 m²
06	Bad	4,17 m²
07	Vorraum	12,55 m²
08	Wohnküche	21,98 m²
09	WC	3,21 m²
10	Wohnzimmer	28,99 m²
11	Podest	3,81 m²
Wohnräume		**137,12 m²**
12	Terrasse	10,28 m²
13	Terrasse	13,82 m²
14	Terrasse	15,80 m²
Terrasse		**39,90 m²**
15	Balkon	9,50 m²

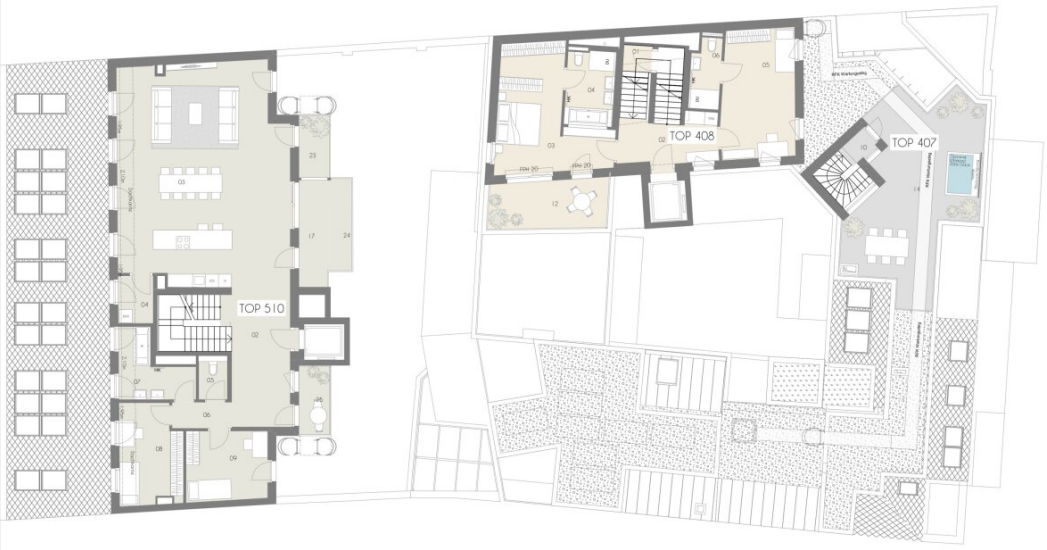




Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

5.OG / 1.DG
Geschoßplan

GSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m²
Loggia	7,16 m²
Terrasse	40,77 m²
Balkon	25,60 m²
Garten	2,35 m²

TOP	407
Wohnräume	144,07 m²
Terrasse	58,25 m²
Balkon	20,18 m²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m²
Terrasse	45,03 m²
Balkon	9,65 m²

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plant dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m

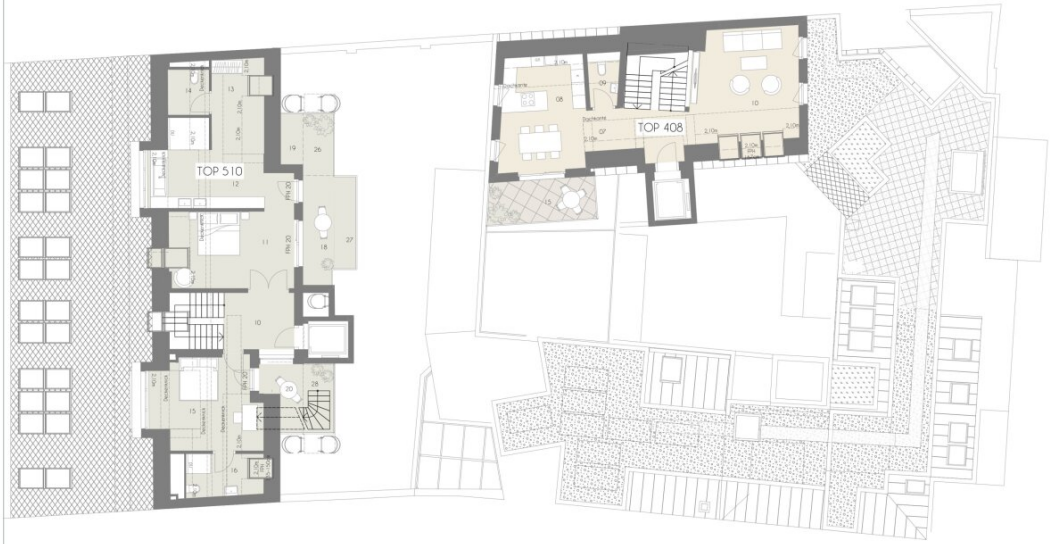
M = 1:150 bei Format din A3

Planstand:
2023-05-17

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

2.DG / 1.DG
Geschoßplan

GSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m²
Loggia	7,16 m²
Terrasse	40,77 m²
Balkon	25,60 m²
Garten	2,35 m²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m²
Terrasse	45,03 m²
Balkon	9,65 m²

Exklusivvertrieb

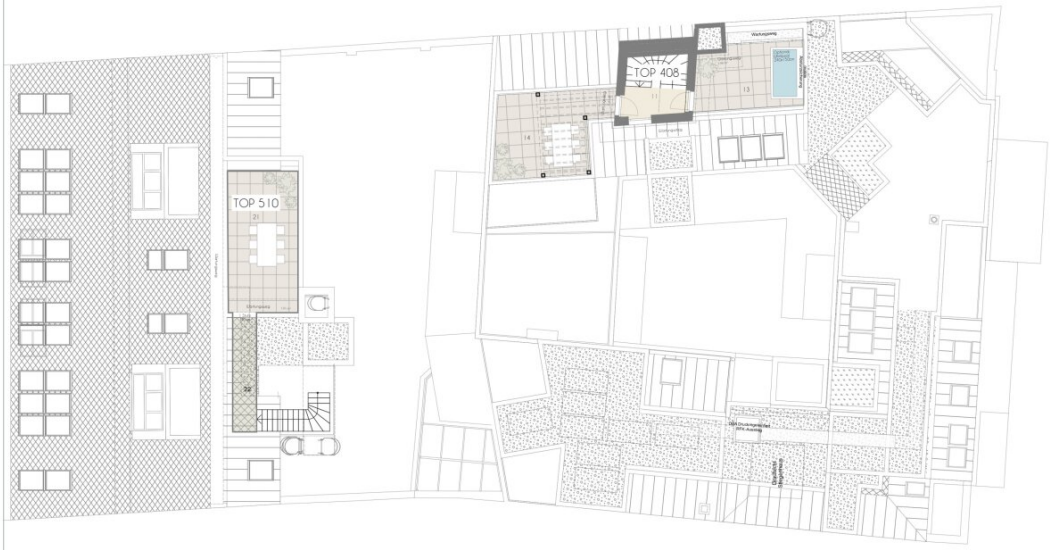
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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 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 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

Dachterrasse

Geschoßplan

GSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m²
Loggia	7,16 m²
Terrasse	40,77 m²
Balkon	25,60 m²
Garten	2,35 m²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m²
Terrasse	45,03 m²
Balkon	9,65 m²

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 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 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


Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
FAV 58-60
Stiege II
FAV 58-60
Stiege I
Kolschitzkygasse
Eingang
Einfahrt
Garage
Favoritenstraße

QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5



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 Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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 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

+ Maisonette mit Freiflächen auf jeder Ebene

+ Absolute Ruhelage

+ Großzügige Freiflächen in den Innenhof

+ Offener Blick in Richtung Skyline

+ 2 Schlafzimmer mit en suite Bädern

+ Schlaf- und Wohnebene getrennt

+ Helle, freundliche und offene Küche mit davorliegendem Balkon

+ 30m² großes Wohnzimmer

+ Sensationelle Rooftop Terrasse mit Blick auf die Innenstadt, sowie ins Grüne

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 Ausstattung

+ Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)

+ Keramikausstattung der Firma Laufen

+ Armaturen der Firma Dornbracht

+ Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung

+ Klimaanlage

+ Anschlüsse für Outdoor Küche

+ Privater Pool auf Wunsch möglich

+ Video-Gegensprechanlage

+ Vorbereitung für Alarmanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional Euro 46.500 pro Stellplatz) E-Ladestation wenn gewünscht möglich

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 211,51 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 108,38 zzgl. 20 % USt
- Kälte Akonto: € 13,69 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 39,41 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 19,71 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