

Penthousewohnung in alter Hutfabrik



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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 m ²
Nutzfläche:	186,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	2.080.000,00 €
Betriebskosten:	317,96 €
USt.:	31,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

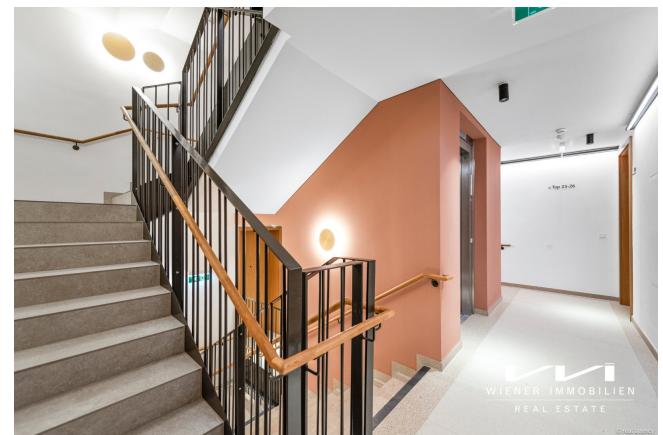


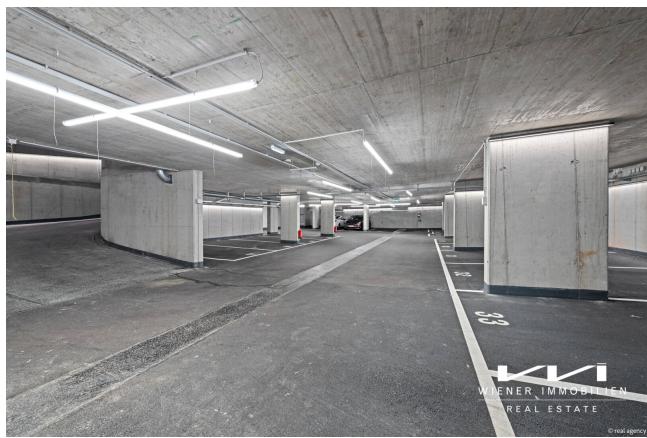
Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler









An advertisement for WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE. The logo 'WII' is at the top, followed by 'WIENER IMMOBILIEN' and 'REAL ESTATE'. Below this, the address 'Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien' and phone number 'T: +43 1 512 22 27' are listed. A stylized silver bowler hat icon is centered below a horizontal line. The text 'Ein Projekt mondän wie eine historische Novelle.' is to the left, and 'CHAPEAU 31' is to the right. The bottom right corner contains the email 'office@wi.immo' and the website 'www.wi.immo'. The background is a solid dark blue.

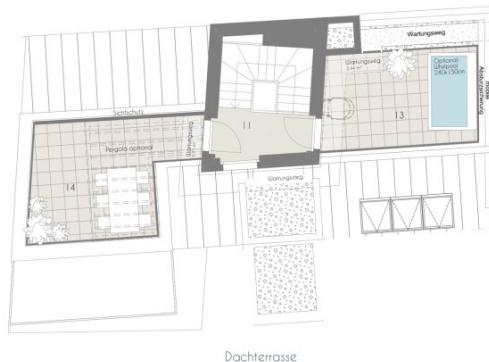


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 408

Stiege 4
5. Obergeschoß
GSC 31

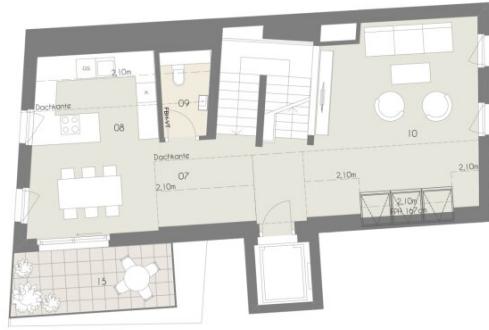
Top	408
01 Vorräum	2,45 m ²
02 Vorräum	9,37 m ²
03 Zimmer	22,95 m ²
04 bad	7,81 m ²
05 Zimmer	19,83 m ²
06 bad	4,17 m ²
07 Vorräum	12,55 m ²
08 Wohnküche	21,98 m ²
09 WC	3,21 m ²
10 Wohnzimmer	28,99 m ²
11 Podest	3,81 m ²
Wohnfläche	137,12 m²
12 Terrasse	10,28 m ²
13 Terrasse	13,82 m ²
14 Terrasse	15,80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



Dachterrasse



5. Obergeschoß - Eingang



1. Dachgeschoß

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

Planstand:
2025-01-16

Exklusivvertrieb



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



QUARTIER STARHEMBERG

5.OG / 1.DG Geschoßplan

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

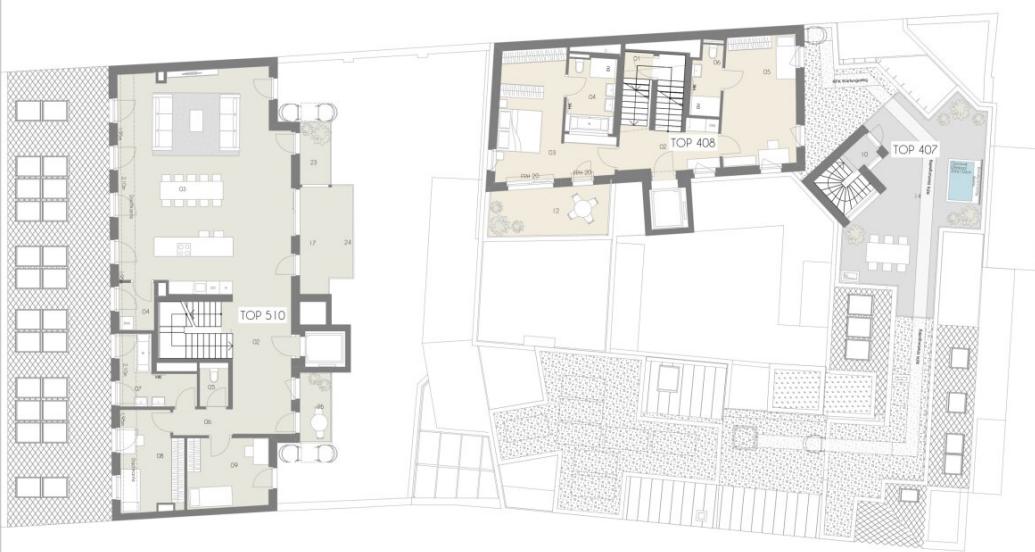
TOP	408
Wohnräume	136,39 m ²
Terrasse	45,03 m ²
Balkon	9,65 m ²

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendigen Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauphase variieren können.
der Plan dient zur Orientierung und nicht für die Abmessung der Einzelräume. Die dargestellte Wohnung ist nicht Bestandteil des
Lebensumfangs und dient nur als Errichtungsvertrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3

N
Planstand:
2023-05-17



QUARTIER STARHEMBERG

2.DG / 1.DG Geschoßplan

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	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
office@wi.immo





QUARTIER STARHEMBERG

Dachterrasse Geschoßplan

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

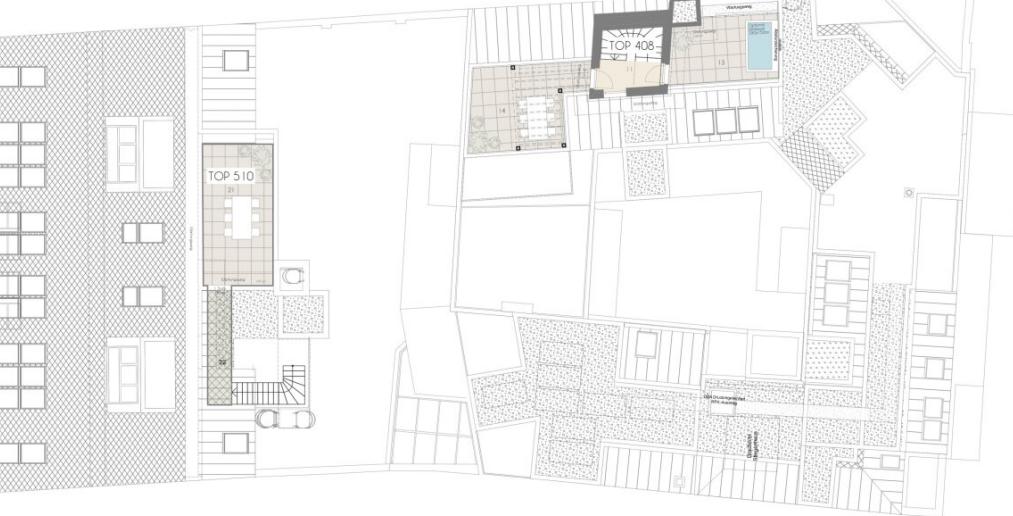
Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Planstand:
2023-05-17

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3



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 von Einzelobjekten. Die dargestellte Wohnung ist nicht Bestandteil des
Lebensumfangs und dient nur als Errichtungsvertrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften 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

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

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 € 195,08 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 108,38 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