Einzigartige Familienwohnung in Top-Lage



Objektnummer: 5612/268

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:	244,35 m²
Nutzfläche:	310,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	6
Terrassen:	5
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Betriebskosten:	484,58 €
USt.:	58,20 €

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


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






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


Stiege 1
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

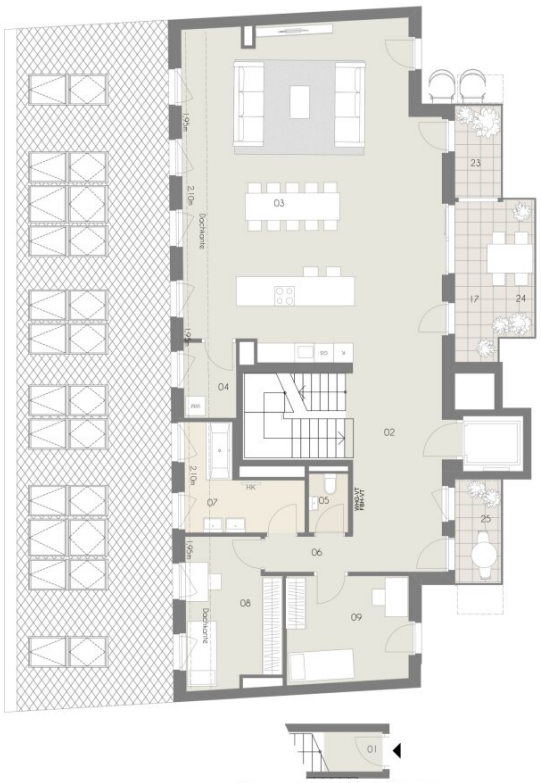
Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27



CHAPEAU 31

Ein Projekt mondän
wie eine historische Novelle.

office@wi.immo
www.wi.immo



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 510

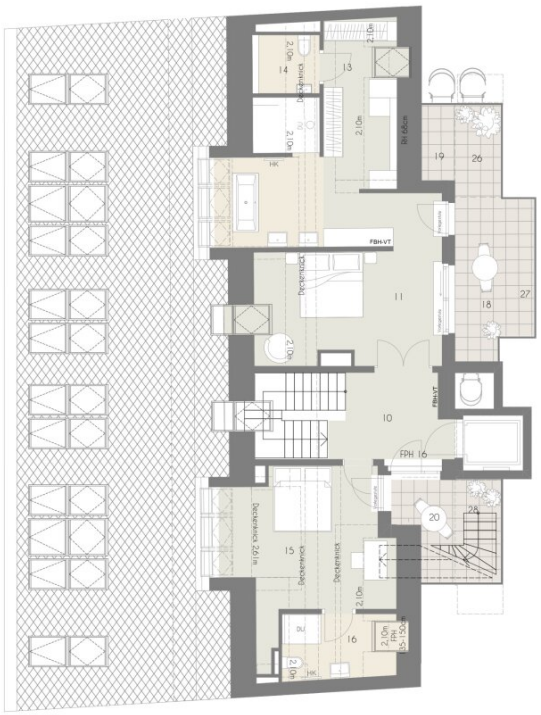
Stiege 5
1. Dachgeschoß
GSG 31

Top		510
01	Vorraum	2,19 m²
02	Vorraum	17,41 m²
03	Wohnküche	79,54 m²
04	Abstellraum	3,74 m²
06	Gang	2,95 m²
07	Bad	8,64 m²
08	Zimmer	12,66 m²
09	Zimmer	12,37 m²
10	Vorraum	8,38 m²
11	Zimmer	23,17 m²
12	Bad	14,62 m²
13	Schrankraum	20,13 m²
14	WC	4,99 m²
15	Zimmer	25,80 m²
16	Bad	7,76 m²
Wohnräume		**244,35 m²**
17	Loggia	7,16 m²
WNF		**251,51 m²**
18	Terrasse	7,30 m²
19	Terrasse	2,37 m²
20	Terrasse	4,60 m²
21	Terrasse	17,82 m²
22	Steg	4,69 m²
Terrasse		**36,78 m²**
23	Balkon	3,98 m²
24	Balkon	4,02 m²
25	Balkon	4,46 m²
26	Balkon	3,97 m²
27	Balkon	4,14 m²
28	Balkon	4,44 m²
Balkon		**25,01 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

TOP 510

Stiege 5
2. Dachgeschoß
GSG 31



Exklusivvertrieb

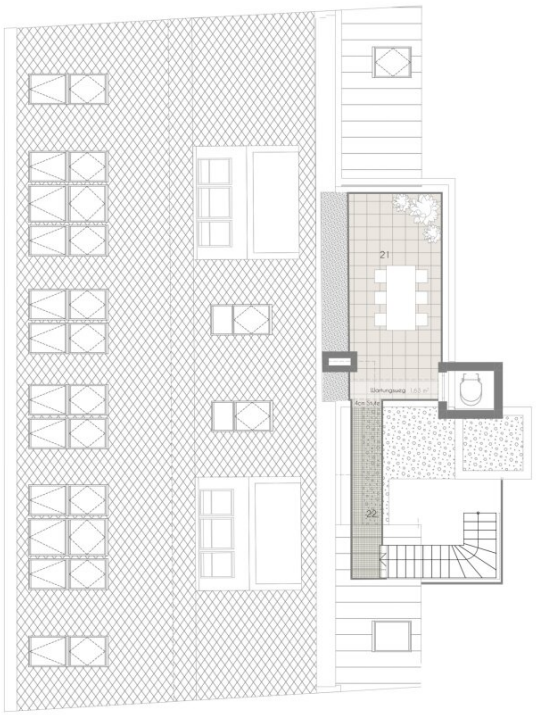
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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; 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 510

Stiege 5
Dachterrasse
CSG 31







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; 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

N

Planstand:
2025-01-16


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

+ Sensationelle Familienwohnung mit großzügiger Wohnküche inkl. Terrasse

+ Absolute Ruhelage

+ Großzügige Freiflächen in den Innenhof

+ 4 Schlafzimmer, 2 davon mit en suite Bädern

+ Schlaf- und Wohnebene getrennt

+ 80m² große Wohnküche mit davorliegendem Balkon

+ Sensationelle Rooftop Terrasse mit Blick auf die Innenstadt

+ Liftdirektfahrt

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

+ Eigene Garage mit 2 Stellplätze und Lager - 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 € 392,10 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 200,91 zzgl. 20 % USt
- Kälte Akonto: € 25,38 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 73,06 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 36,53 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