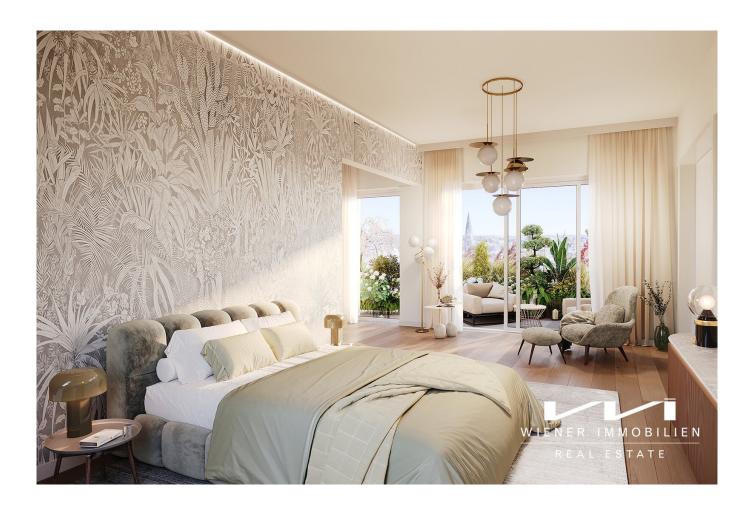
Dachgeschoß-Paradies in Top-Lage



Objektnummer: 5612/268

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Dachgeschoß Art:

Land: Österreich 1040 Wien PLZ/Ort:

1900 Baujahr: **Zustand:** Erstbezug

Alter: Altbau 244,35 m² Wohnfläche: Nutzfläche: 310,05 m²

Zimmer: Bäder: 3 WC: 3 6 Balkone: Terrassen: 5

Stellplätze:

Heizwärmebedarf: C 51,00 kWh / m² * a Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Kaufpreis: 3.700.000,00 €

Betriebskosten: 581,72 € USt.: 58,17€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate









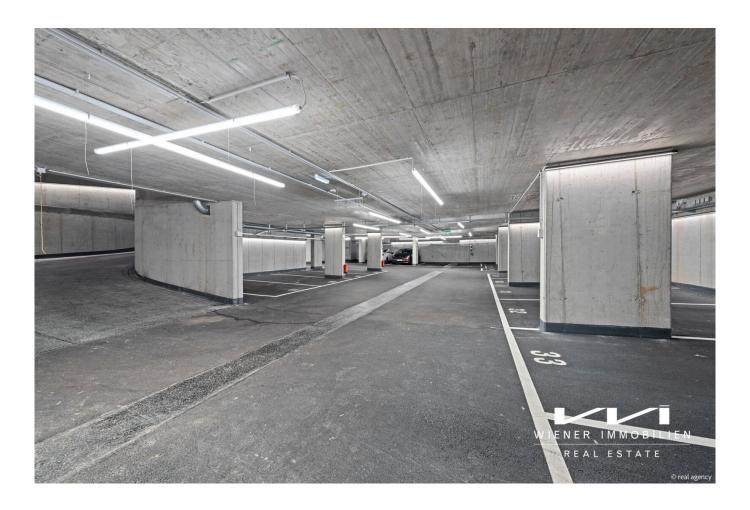




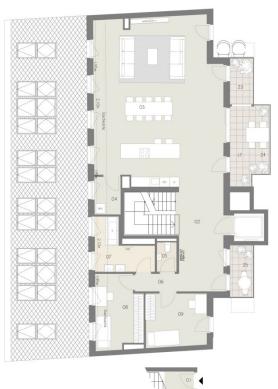
















Planstand: 2025-01-16

Q UARTIER STARHEMBERG

TOP 510 Stiege 5 1. Dachgeschoß GSG 31

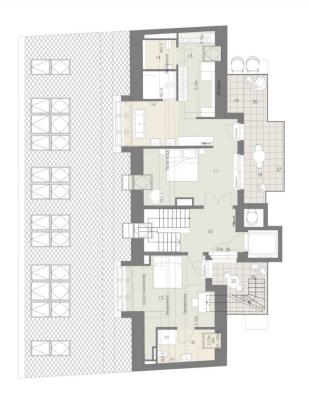
| Тор | | 510 | |
|-----------|---------|-----------------------|--|
| 01 Vorr | aum | 2,19 m ² | |
| 02 Vorre | aum | 17,41 m ² | |
| 03 Woh | nkūche | 79,54 m ² | |
| 04 Abst | ellraum | 3,74 m ² | |
| 06 Gan | g | 2,95 m ² | |
| 07 Bad | | 8,64 m ² | |
| O8 Zimm | ner | 12,66 m ² | |
| 09 Zimm | ner | 12,37 m ² | |
| 10 Vom | aum | 8,38 m ² | |
| 11 Zimm | ner | 23,17 m ² | |
| 12 Bad | | 14,62 m ² | |
| 13 Schr | ankraum | 20,13 m ² | |
| 14 WC | | 4,99 m ² | |
| 15 Zimm | ner | 25,80 m ² | |
| 16 Bad | | 7,76 m ² | |
| Wohnräume | | 244,35 m ² | |
| 17 Logg | gia | 7,16 m ² | |
| WNF | | 251,51 m ² | |
| 18 Terro | asse | 7,30 m ² | |
| 19 Terro | 3550 | 2,37 m ² | |
| 20 Terro | asse | 4,60 m ² | |
| 21 Terro | osse | 17,82 m ² | |
| 22 Step | | 4,69 m ² | |
| Terrasse | | 36,78 m ² | |
| 23 Balko | on | 3,98 m ² | |
| 24 Balko | on | 4,02 m ² | |
| 25 Balke | on | 4,46 m ² | |
| 26 Balke | on | 3,97 m ² | |
| 27 Balko | on | 4,14 m ² | |
| 28 Balko | on | 4,44 m ² | |
| | | | |



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



Vorbehöltlich technisch notwendiger Änderungen Alle Maßengaben sind ca Maße, die im Zuge der Uinbauarbeiten varieren können, der Ran diest zur litzuriation und nicht für die Anterfangs von Erbaumbeitn. Die dangstellte Möblerung ist nicht Bestandließ des Liebeunslangs und dent nach die Erschlungsvanschligt, Alle dangstellten Gegentrände haben sysbohöften Charakter, Technische





TOP 510 Stiege 5 2. Dachgeschoß GSG 31





REAL ESTATE

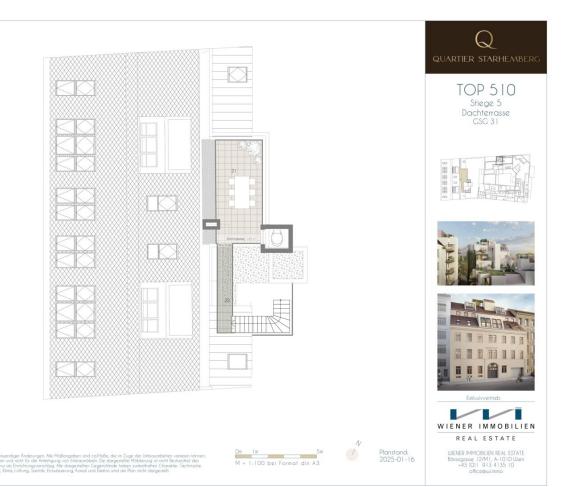
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien +43 (0)1 913 4135 10 office@wilimmo







Planstand: 2025-01-16







Geschoßplan Favoritenstraße 58-60 Stiege 1-2 Graf-Starhemberg-Gasse 31 Stiege 3-5



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 Moßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorlieren können, der Ban dient zu illustration und nicht für die Anfeitigung von Erbaumabeln. Die dargestelte Mobilerung ist nicht Bestandteil dies Leiteruntlanges und derein nur als Enrichtungsvorschlag, Alle dargestelfen Gegenstrück behalb synibothein Forositer.



Planstand: 2023-03-30

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 Penthousewohnung 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 €

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