

**Dachgeschoß-Paradies in Top-Lage**



  
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/268**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	244,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	3.700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	581,97 €
<b>USt.:</b>	58,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

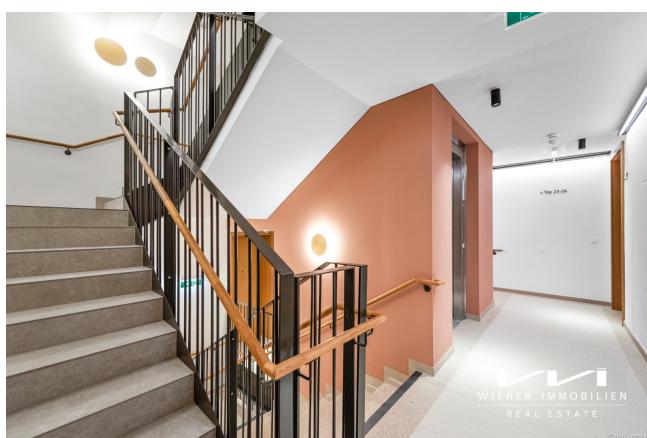
© real agency



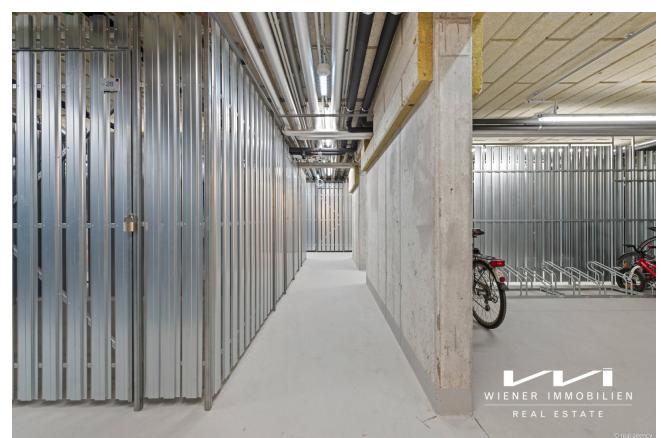


WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

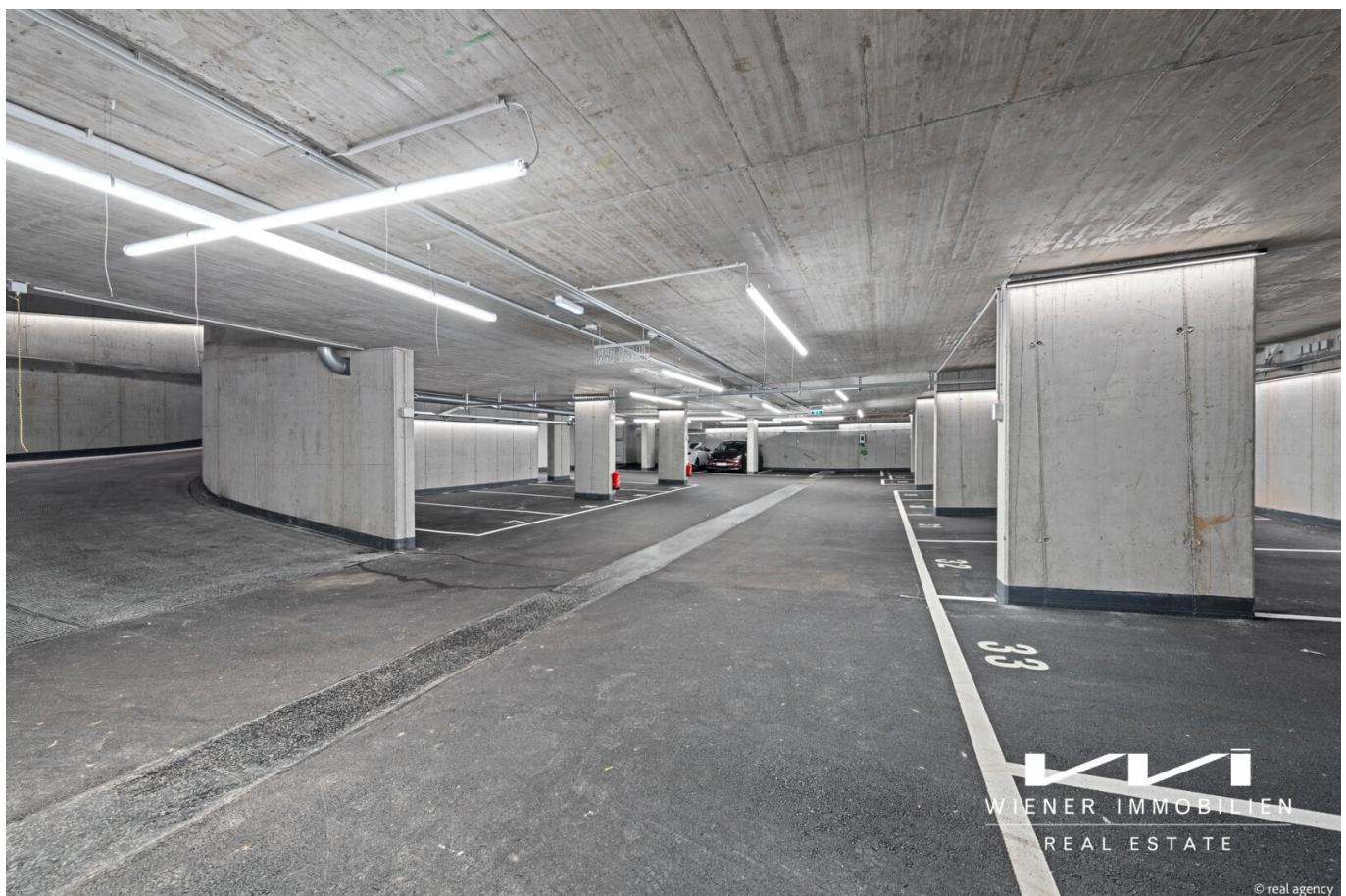


WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WVI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

---



Ein Projekt mondän  
wie eine historische Novelle.

CHAPEAU 31

office@wi.immo  
www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

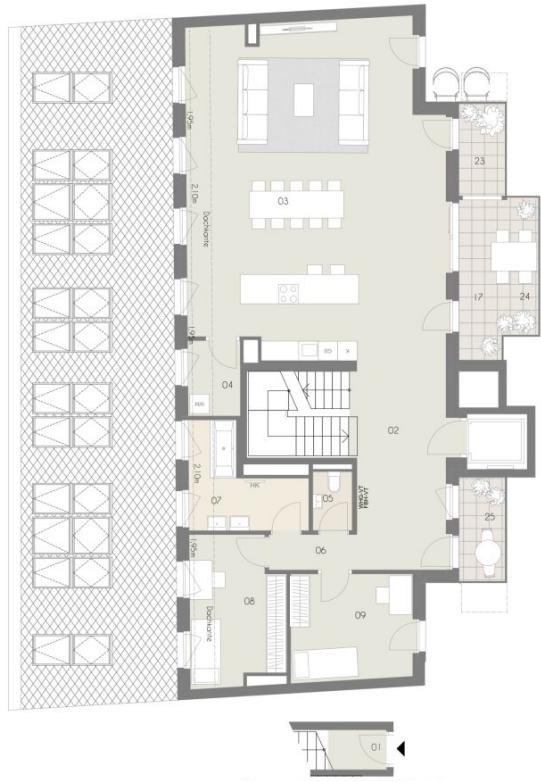
## TOP 510

Stiege 5

1. Dachgeschoss

GSC 31

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



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

N  
Planstand:  
2025-01-16

Exklusivvertrieb



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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca. Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; die Planung ist unverbindlich und dient für alle Absichtszwecke als Grundlage. Der angegebene Maßmaßstab nicht bindend! Der Lieferanforderung und dient nur als Einrichtungsvorlage. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsiedlung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 510

Stiege 5  
2. Dachgeschoß  
GSC 31



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@wiimmo.co



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca. Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; die Planung ist nicht bindend und dient für die Planung und Ausarbeitung. Die angegebenen Maßangaben sind nicht bestimmt für Lieferanforderungen und dient nur als Einrichtungsantrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsäuerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

**TOP 510**  
Stiege 5  
Dachterrasse  
GSC 31

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WICHTIG: Technisch notwendige Änderungen. Alle Maßangaben sind ca. Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; die Planung ist nicht bindend und dient für die Planung und Ausarbeitung. Die angegebenen Maßangaben sind nicht technische Lieferumfänge und dient nur als Einrichtungsantrag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entsäuerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

N

Planstand:  
2025-01-16





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  
WIRKELICHE  
IMMOBILIEN  
AG

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

- + 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
- + 80m<sup>2</sup> 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 € 361,64 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 200,91 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