

Einzigartige Familienwohnung in Top-Lage



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

© real.agency

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 m ²
Nutzfläche:	310,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	6
Terrassen:	5
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * 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, WIENER IMMOBILIEN Real Estate








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE









WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



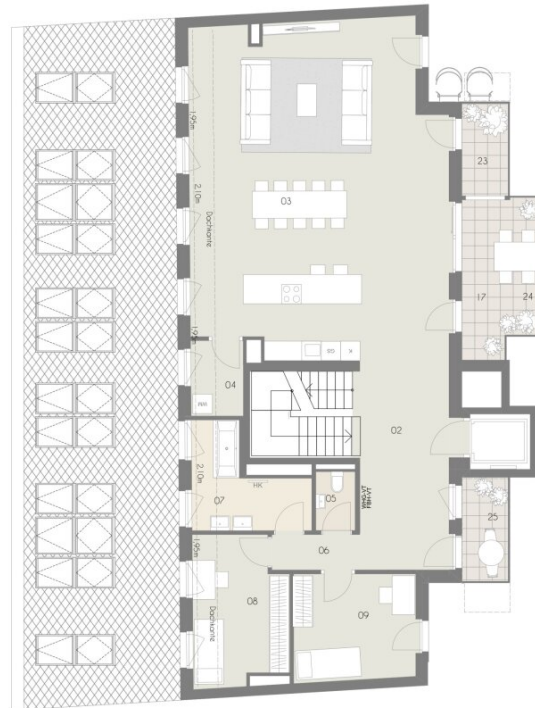
*Ein Projekt mondän
wie eine historische Novelle.*

CHAPEAU 31

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 510
 Stiege 5
 I. Dachgeschoß
 GSG 31

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



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



Planstand:
 2025-01-16



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 Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

Exklusivvertrieb


WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

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

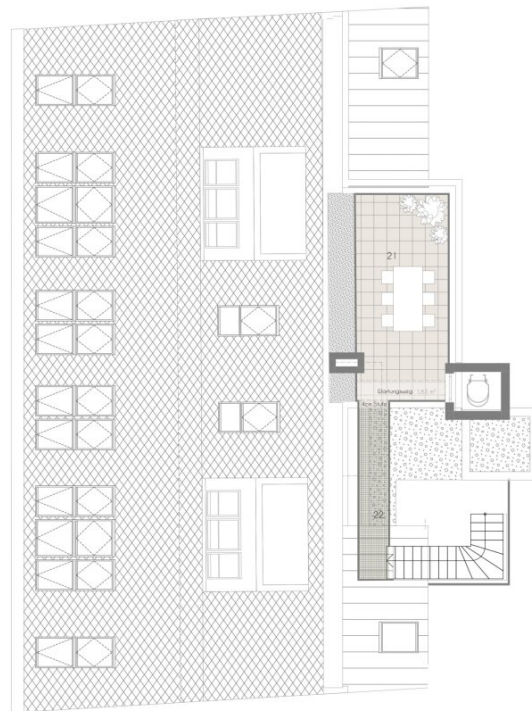
TOP 510
 Stiege 5
 Dachterrasse
 GSG 31



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

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



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 Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. 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

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



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umgearbeiten 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
Borsegasse 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