

**Erstbezug: Stylish 2-Zi Terrassenwohnung 39m<sup>2</sup>,  
Klimaanlage, Aufzug im 4. Bezirk Wien!**



**Objektnummer: 5612/357**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	39,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.953,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.683,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.775,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,18 €
<b>USt.:</b>	177,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

WI-RE Immobilienmakler













WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency

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

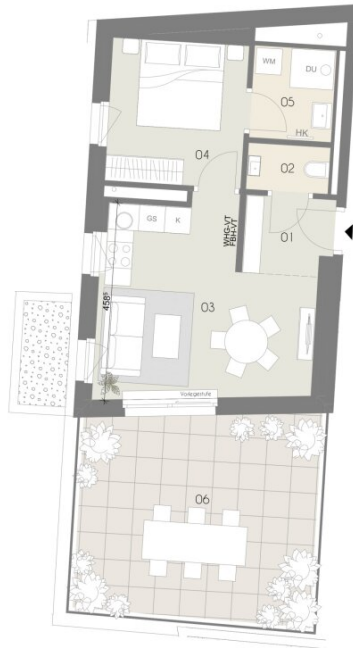


QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 406

Stiege 4  
4. Obergeschoß  
GSG 31

Top	406
01 Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
02 WC	2,04 m <sup>2</sup>
03 Wohnküche	19,63 m <sup>2</sup>
04 Zimmer	10,42 m <sup>2</sup>
05 Bad	4,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>39,73 m<sup>2</sup></b>
06 Terrasse	25,81 m <sup>2</sup>



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 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 Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs 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 2m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:  
2024-08-29

**4. OG**  
 Geschößplan

GSG 31

<b>TOP</b>	<b>508</b>
Wohnräume	90,28 m <sup>2</sup>
Balkon	4,55 m <sup>2</sup>

<b>TOP</b>	<b>509</b>
Wohnräume	115,13 m <sup>2</sup>
Loggia	7,17 m <sup>2</sup>
Balkon	8,18 m <sup>2</sup>

<b>TOP</b>	<b>406</b>
Wohnräume	40,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,76 m <sup>2</sup>

<b>TOP</b>	<b>407</b>
Wohnräume	144,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	58,25 m <sup>2</sup>
Balkon	20,18 m <sup>2</sup>

<b>TOP</b>	<b>408</b>
Wohnräume	136,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	45,03 m <sup>2</sup>
Balkon	9,65 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb

  
**WIENER IMMOBILIEN**  
 REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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



Planstand:  
 2023-05-17





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 Umsetzungen 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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exklusive Terrassenwohnung in der begehrten 4. Etage eines modernen Neubaus im 1040 Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und ein stilvolles Ambiente zum Erstbezug.

Auf rund 39,73 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit zwei hellen Zimmern, die sich

ideal als Wohn- und Schlafbereich eignen. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für eine elegante Optik, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die großzügige Terrasse ist ein echtes Highlight dieser Wohnung – hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Freunden.

Die Wohnung wird auf 10 Jahre befristet ohne Möbel und ohne Küche vermietet.

## Die Wohnung

+ Wohnküche mit Ausgang auf die ca 29m<sup>2</sup> große Terrasse

+ Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ separate Toilette

Die Ausstattung

+ hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)

+ Feinsteinfliesen in den Nassräumen

+ Keramikausstattung der Firma Laufen

+ Armaturen der Firma Dornbracht

+ Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Video-Gegensprechanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional Euro 250,00 pro Stellplatz)

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 56,55 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 31,42 zzgl. 20 % USt

- Warmwasser: € 11,43 zzgl. 10 % USt
  
- Kaltwasser: € 5,71 zzgl. 10 % USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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