

## 4-Zimmer Familienwohnung mit Dachgeschoßflair - Erstbezug



**Objektnummer: 5612/231**

**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>	115,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27









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](mailto:office@wi.immo)  
[www.wi.immo](http://www.wi.immo)



QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 509

Stiege 5  
4. Obergeschoß  
GSG 31

Top	509
01 Vorraum	5,76 m <sup>2</sup>
02 WC	1,93 m <sup>2</sup>
03 Wohnküche	24,18 m <sup>2</sup>
04 Zimmer	12,16 m <sup>2</sup>
05 Bad	12,62 m <sup>2</sup>
06 Zimmer	17,60 m <sup>2</sup>
07 Wohnzimmer	24,17 m <sup>2</sup>
08 Zimmer	17,54 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>115,96 m<sup>2</sup></b>
09 Loggia	2,17 m <sup>2</sup>
<b>UNF</b>	<b>123,13 m<sup>2</sup></b>
10 Balkon	3,99 m <sup>2</sup>
11 Balkon	4,06 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	<b>8,05 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technischer 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.

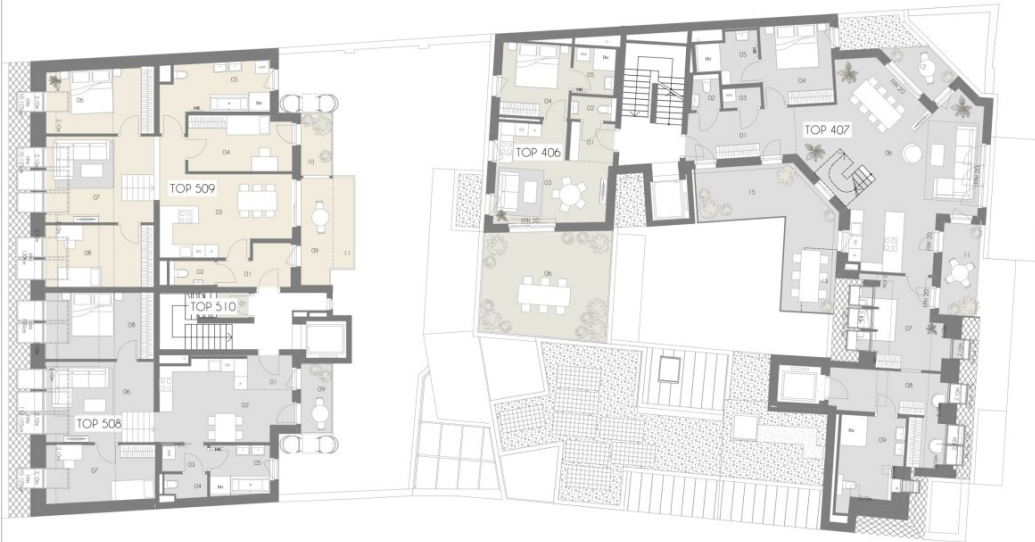
0m 1m 2m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3



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





Kolschitzkygasse

Eingang Graf-Starhemberg-Gasse

GSG 31 Stiege V

GSG 31 Hutfabrik Stiege IV

GSG 31 Hutfabrik Stiege III

FAV 58-60 Stiege II

FAV 58-60 Stiege I

Eingang

Einfahrt Garage

Favoritenstraße







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@wiimmo

## Objektbeschreibung

Mit der Sanierung der alten Wiener Hutmanufaktur, beginnt der 2. Teil unserer Geschichte. Jener der Entstehung des exklusiven Wohnquartiers „Quartier Starhemberg“ auf der Wieden.

Erneut wird **Wiener Immobilien** mit diesem Projektteil ein harmonisches Zusammenspiel aus Historie, Tradition und zeitgemäßer Nachhaltigkeit – ein lebendiges Erbe für kommende Generationen schaffen.

In der ehemaligen Hutfabrik, einem Gebäude, das sowohl architektonisch als auch industriell eine wichtige Rolle in der Geschichte Wiens gespielt hat, sowie dem historischen Bürgerhaus an der Graf-Starhemberg-Gasse 31, stehen ab nun 25 weitere Einheiten zum Verkauf.

Durch den einzigartigen Mix aus Vergangenheit und Gegenwart soll das Wohnen in **CHAPEAU 31** zum besonderen Erlebnis werden. Hier verbindet **WIENER IMMOBILIEN** Vergangenheit und Moderne auf faszinierende Art und Weise. Die industrielle Ästhetik kombiniert mit moderner Renovierung schafft einen unvergleichlichen Charme und bietet zeitgleich ein inspirierendes Wohnumfeld, das Individualität und Kultur widerspiegelt.

### DIE LAGE

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

+ großzügige Wohnküche mit Küchenzeile und Ausgang auf den Balkon

+ 3 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette

+ Gästetoilette

- + Vorraum mit Ausgang auf die Loggia
- + 2 Abstellräume

## **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 46.500 pro Stellplatz)

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