

## Dachgeschoß-Paradies in Top-Lage



**WI**  
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>	241,10 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>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	3.700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	531,00 €
<b>USt.:</b>	59,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, 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.*

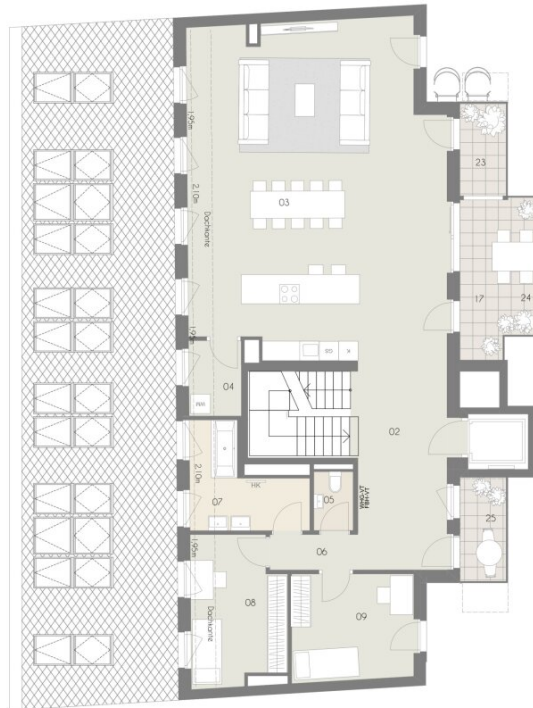
*CHAPEAU 31*

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



TOP 510  
Stiege 5  
I. Dachgeschoß  
GSG 31

Top	510
01 Vorraum	2,19 m <sup>2</sup>
02 Vorraum	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 Vorraum	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	22,55 m <sup>2</sup>
16 Bad	7,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>241,10 m<sup>2</sup></b>
17 Loggia	7,16 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>248,26 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>



Eingangsebene im Geschoß darunter

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



Planstand:  
2024-08-29



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 Einrichtungsvorschlag. 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  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimmo

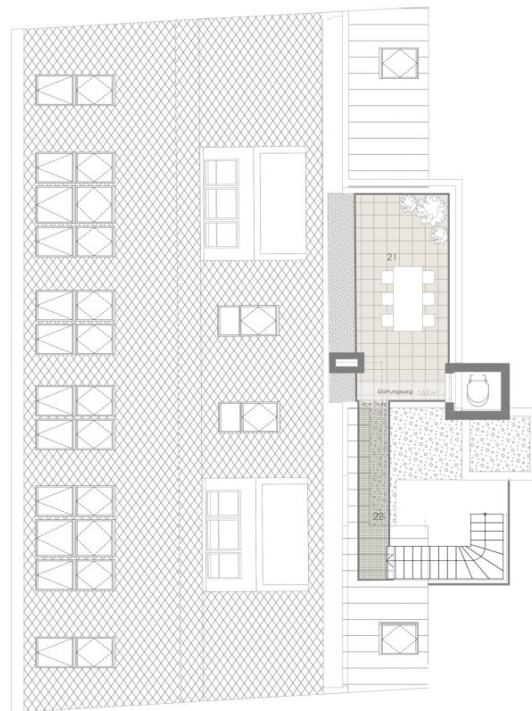
TOP 510  
 Stiege 5  
 Dachterrasse  
 GSG 31



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:  
 2024-08-29



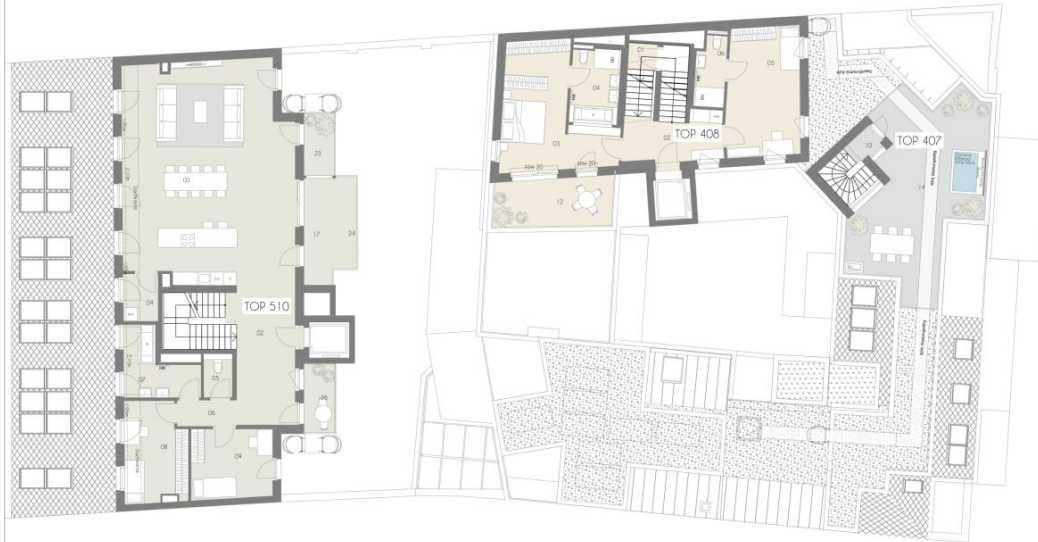
**5.OG / 1.DG**  
 Geschößplan

GSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m <sup>2</sup>
Loggia	7,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,77 m <sup>2</sup>
Balkon	25,60 m <sup>2</sup>
Garten	2,35 m <sup>2</sup>

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

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



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 Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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

Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
 REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

## 2.DG / 1.DG Geschoßplan

GSG 31

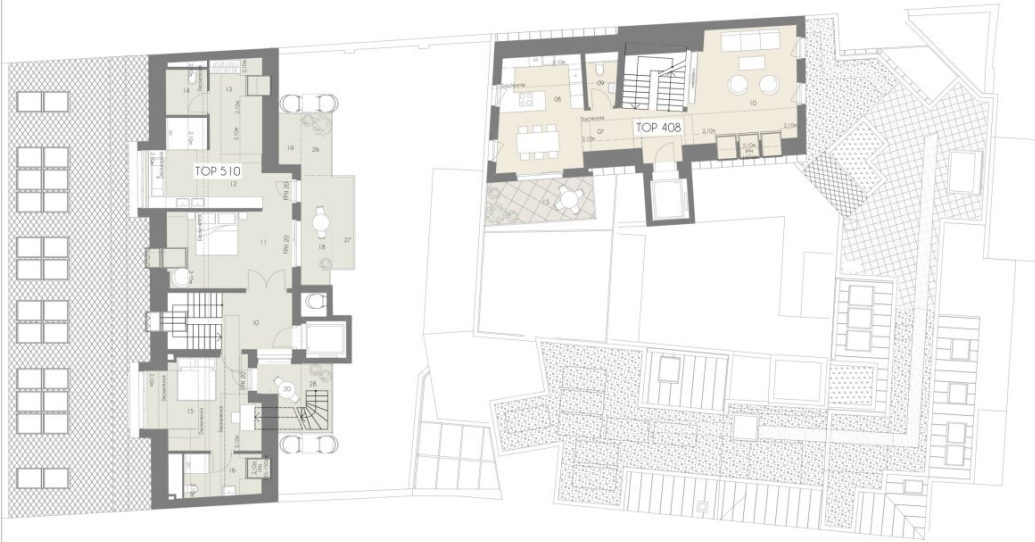
TOP	510
Wohnräume	242,80 m <sup>2</sup>
Loggia	7,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,77 m <sup>2</sup>
Balkon	25,60 m <sup>2</sup>
Garten	2,35 m <sup>2</sup>

TOP	408
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  
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 Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsanschlag. 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

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

- + 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

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