

Erstbezug in Wieden - 3 Zimmerwohnung mit Freifläche



Objektnummer: 5612/221

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	740.000,00 €
Provisionsangabe:	

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
www.wi.immo

TOP 405

Stiege 4
3. Obergeschoß
GSG 31

Top	405
01 Vorraum	8,02 m²
02 Zimmer	15,16 m²
03 WC	2,31 m²
04 Bad	5,09 m²
05 Wohnküche	26,72 m²
06 Zimmer	12,78 m²
Wohnräume	70,08 m²
07 Balkon	12,43 m²
08 Balkon	6,11 m²
Balkon	18,54 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Einfassung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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



Planstand:
2024-08-29

3.OG Geschossplan

CSG 31

TOP	506
Wohnräume	34,40 m ²
Balkon	4,54 m ²

TOP	507
Wohnräume	56,39 m ²
Loggia	7,18 m ²
Balkon	8,16 m ²

TOP	405
Wohnräume	69,44 m ²
Balkon	18,81 m ²

TOP	306
Wohnräume	171,30 m ²
Loggia	0,85 m ²
Balkon	34,56 m ²

TOP	307
Wohnräume	50,14 m ²
Terrasse	10,10 m ²

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 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 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 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.



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

- + Wohnzimmer mit Küchenzeile und Ausgang auf beide Balkone
- + Schlafzimmer
- + weiteres Schlaf- Kinder- oder Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Wanne

+ 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 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