Erstbezug: Stylische 2-Zi Terrassenwohnung 39m², Klimaanlage, Aufzug im 4. Bezirk Wien!

Objektnummer: 5612/357

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.953,10 €
Kaltmiete (netto)	1.683,36 €
Kaltmiete	1.775,54 €
Betriebskosten:	92,18 €
USt.:	177,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Lukas de Roode

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 664 9717517
H +43 664 9717517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Stiege 1
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN

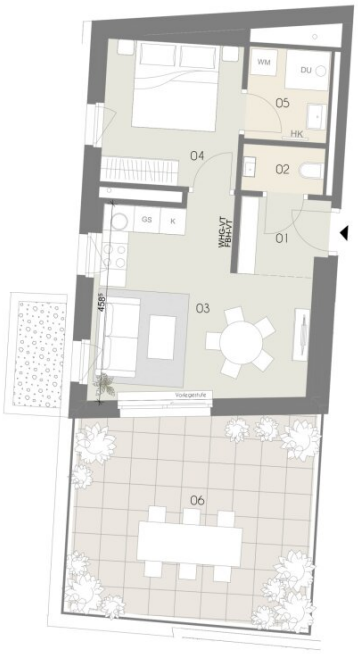
REAL ESTATE

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
GSC 31

Top		406
01	Vorraum	3,60 m²
02	WC	2,04 m²
03	Wohnküche	19,63 m²
04	Zimmer	10,42 m²
05	Bad	4,04 m²
Wohnräume		**39,73 m²**
06	Terrasse	25,81 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

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 Lieferumfanges 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

N

Planstand:
2024-08-29

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m

M = 1:150 bei Format din A3

N

Planstand:
2023-05-17

QUARTIER STARHEMBERG

4.OG

Geschoßplan

GSG 31

TOP	508
Wohnräume	90,28 m²
Balkon	4,55 m²

TOP	509
Wohnräume	115,13 m²
Loggia	7,17 m²
Balkon	8,18 m²

TOP	406
Wohnräume	40,65 m²
Terrasse	28,76 m²

TOP	407
Wohnräume	144,07 m²
Terrasse	58,25 m²
Balkon	20,18 m²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m²
Terrasse	45,03 m²
Balkon	9,65 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 41 35 10
office@wi.immo

Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
Kolschitzkygasse
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 technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Planstand:
2023-03-30

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 41 35 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 m² 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 29m² 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