

**\*\*\*Altbau trifft Dachgarten – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung  
mit großer Terrasse – hochwertiger Sanierung +  
Klimaanlage & Luftwärmepumpe\*\*\***



**Objektnummer: 285279**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	569.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

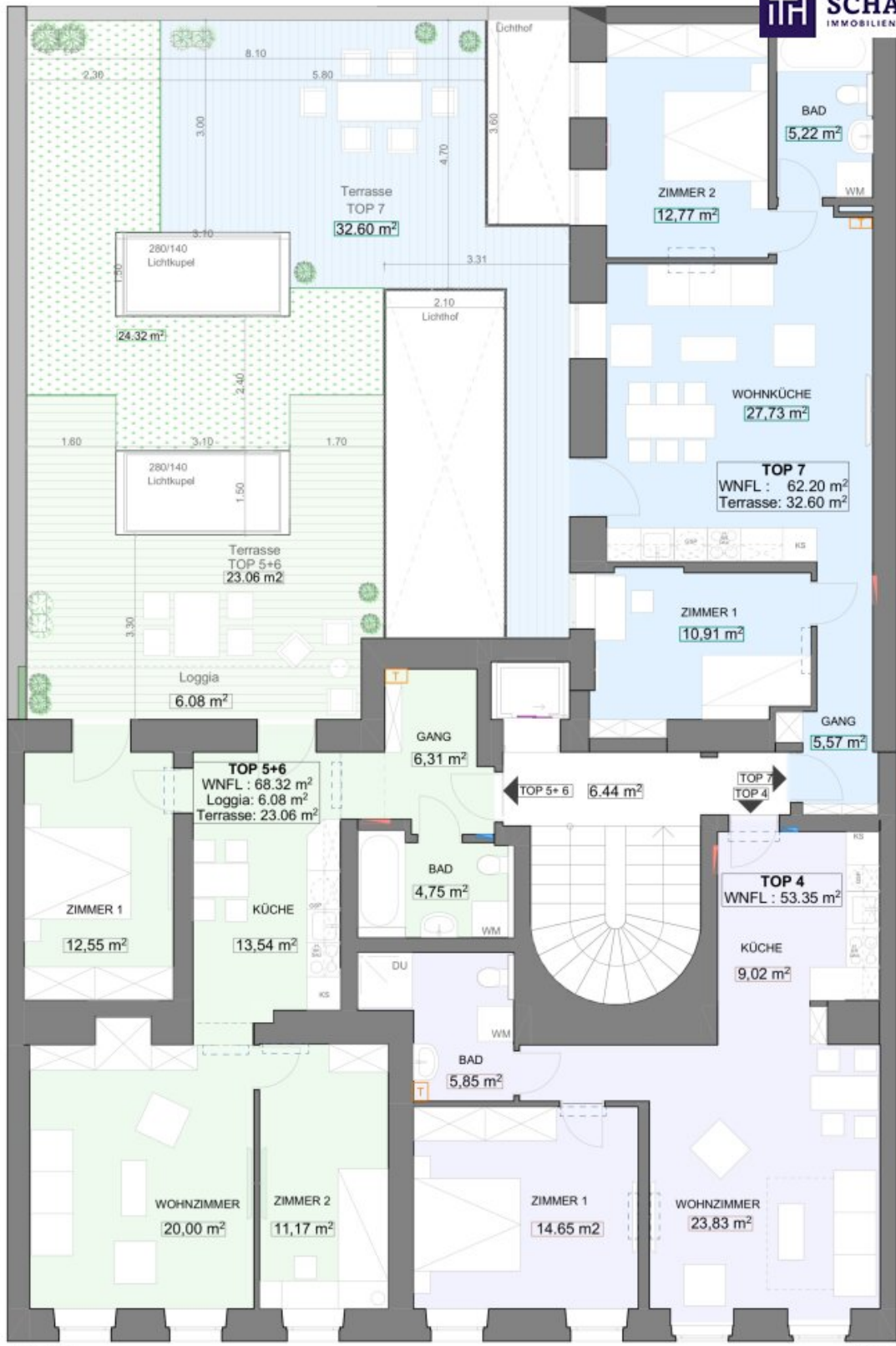
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











TOP 5+6 THALIASTRASSE 35 1. STOCK TOP 4



Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Flächentoleranz: bei baulichen Änderungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben. Irrtümer, Änderungen und Maßabweichungen vorbehalten. Generell bleiben technische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

Inmitten des lebendigen und charmanten **Ottakring-Viertels** erwartet Sie in der Thaliastraße eine hochwertig sanierte **3-Zimmer-Wohnung**, die den historischen Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und großzügigem Freiraum perfekt vereint.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines liebevoll revitalisierten **Gründerzeithauses** mit **Lift** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder Stadtliebhaber mit Anspruch an Design und Qualität.

### Highlights:

- **Etage:** 1. Obergeschoss (mit Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 68 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- **Boden:** Edler **Fischgrätparkett aus Eichenholz**
- **Klimaanlage** in **jedem Raum** für angenehmes Raumklima
- **Moderne Luftwärmepumpe** für nachhaltiges und effizientes Heizen
- **Badezimmer:** Stilvoll mit Badewanne
- **Terrasse:** **Großzügige 23 m<sup>2</sup> Außenfläche** mit ruhiger Hoflage

Entdecken Sie diesen Wohntraum bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

**Kaufpreis: 569.000 €**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie



gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.  
Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap