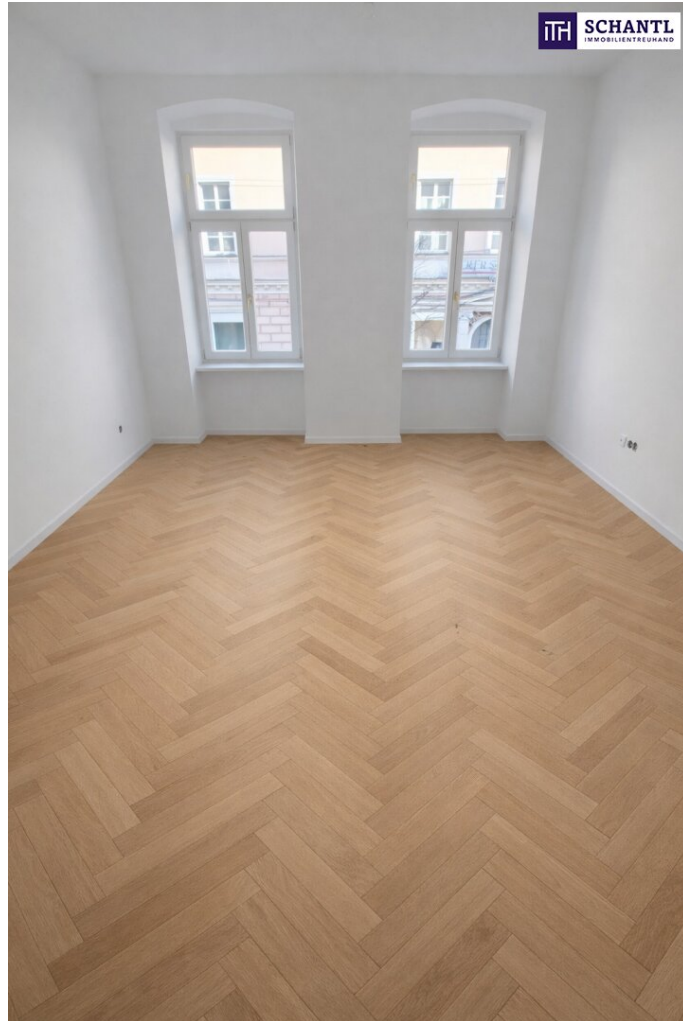


**\*\*\*Eleganter Wohnraum mit Altbauflair –  
2-Zimmer-Wohnung in der Thaliastraße – hochwertiger  
Sanierung + Klimaanlage & Luftwärmepumpe\*\*\***



**Objektnummer: 297720**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Thaliastraße                            |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Voll_saniert                            |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 53,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 329.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



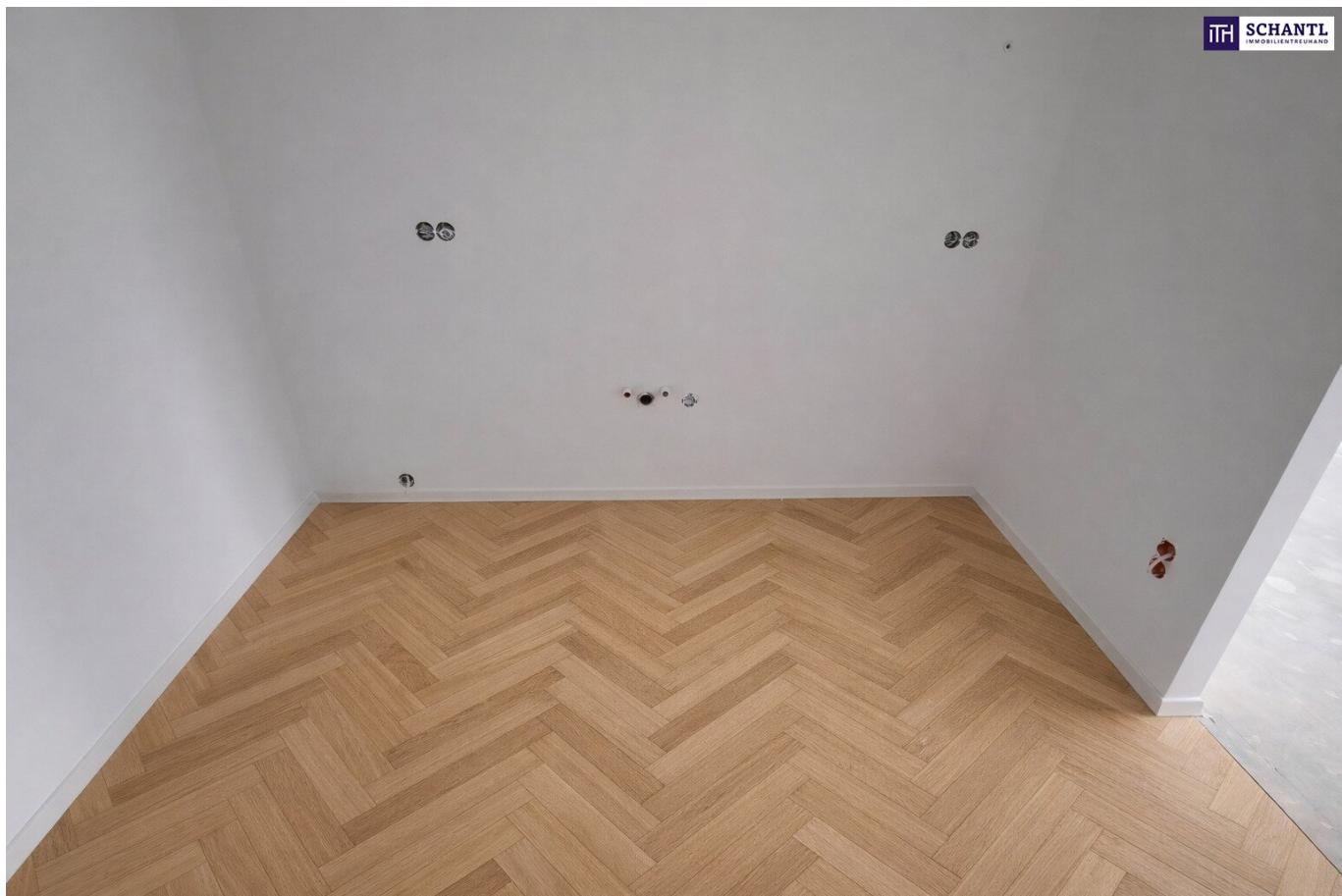
**Marlies Sprinzl**

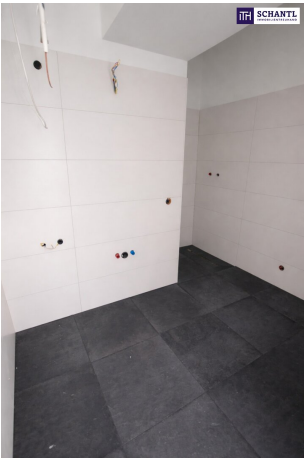
Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9



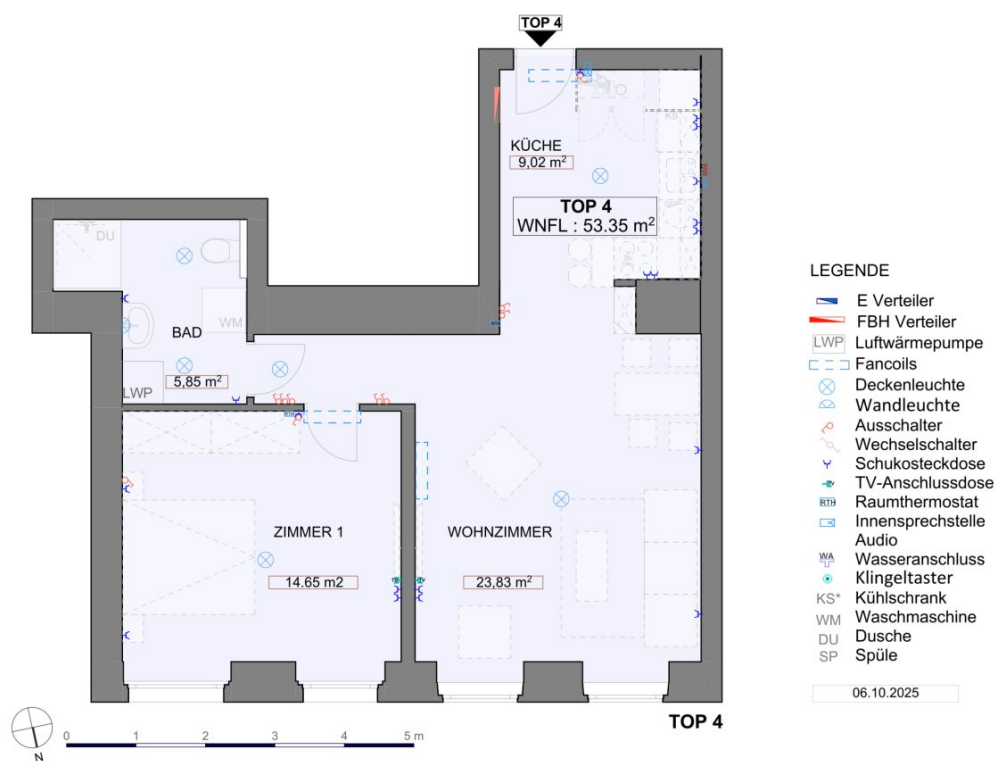






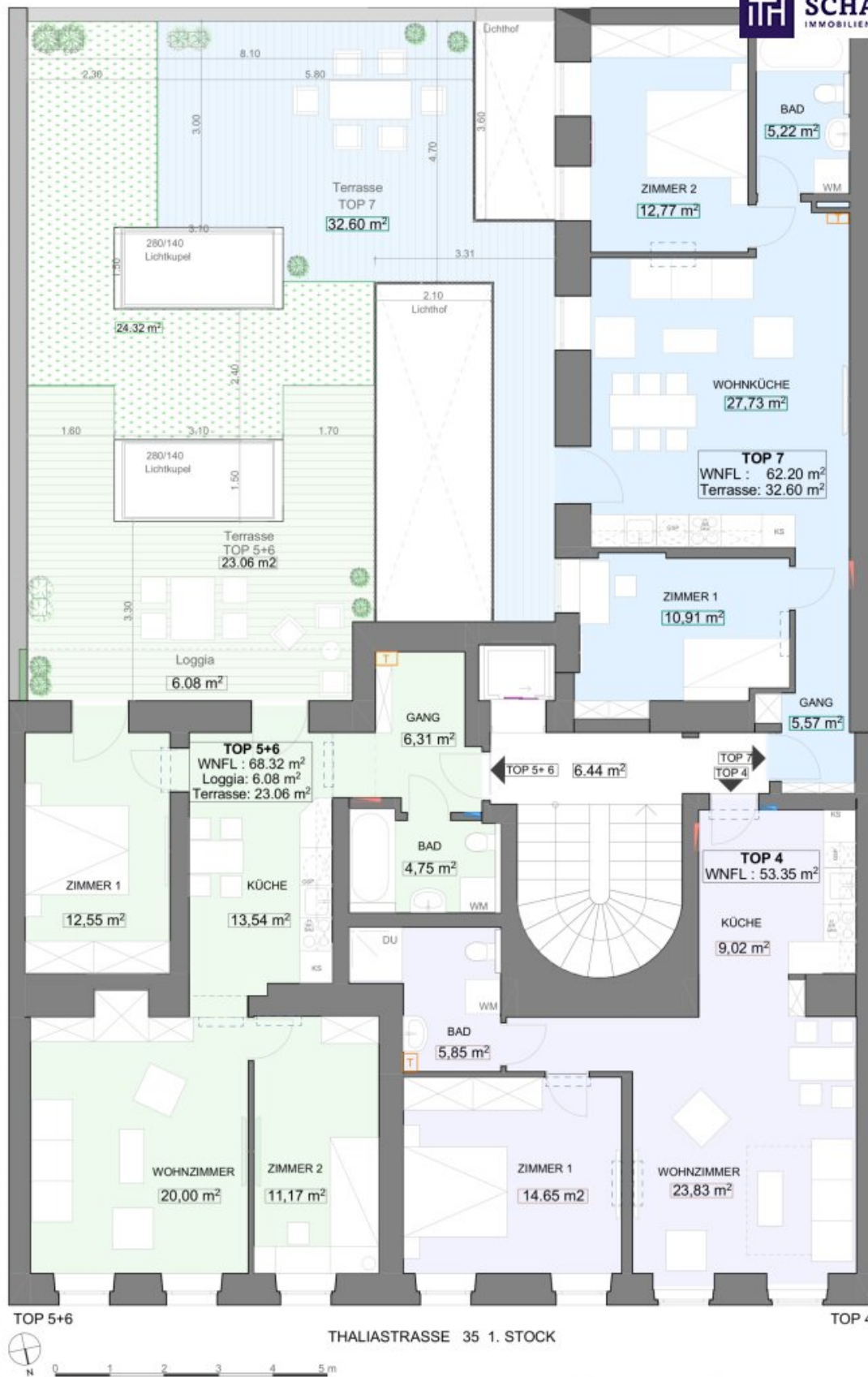






## THALIASTRASSE 35 1. STOCK

Kein Ausführungsplan, im Rahmen baulicher Anpassungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben, welche beim Kaufpreis nicht berücksichtigt werden. Dargestellte statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Bestandteil dieses Plans. Die im Plan eingezeichneten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich Illustrationszwecken und sind nicht Teil der Grundausrüstung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Generell bleiben Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



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 urbanen und doch charmanten Ottakring-Viertels erwartet Sie in der Thaliastraße eine hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung, die den klassischen Charakter eines Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort vereint.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** eines liebevoll revitalisierten Gründerzeithauses und bietet auf rund **53 m² Wohnfläche** ein harmonisches Raumgefühl – ideal für Paare, anspruchsvolle Singles oder als stilvolle Stadtresidenz.

### Highlights:

- **Etage:** 1. Obergeschoss (Lift vorhanden)
- **Wohnfläche:** ca. 53 m²
- **Zimmeranzahl:** 2
- **Zustand:** Erstbezug nach kompletter Sanierung
- Edler **Eichen-Fischgrätparkett**
- **Klimaanlage in allen Zimmern**
- **Luftwärmepumpe** für nachhaltige Beheizung
- Modernes Badezimmer mit **Dusche**

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

**Kaufpreis: 329.000 €**

**Wohnfläche ca. 53 m²**

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