

**Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in
revitalisiertem Altbauhaus – Stilvolles Wohnen mit
Dachterrasse, Fischgrätparkett, Klimaanlage &
Luftwärmepumpe auf modernstem Stand**



Objektnummer: 286256

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,03 m²
Nutzfläche:	175,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a

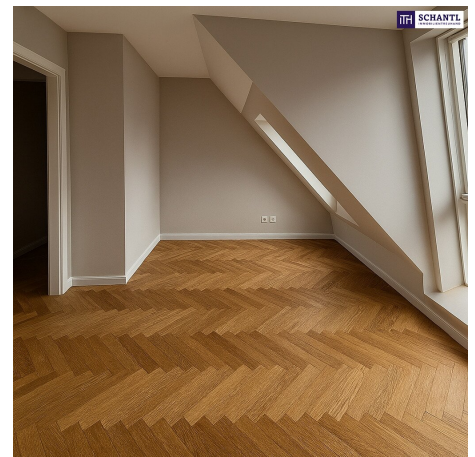
8041 Graz

T +43 664 3

H +4366090

Gerne stehen

Verfügung.









TOP 15 + 16



0 1 2 3 4 5 m

THALIASTRASSE 35 DACHGESCHOSS

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1160 Wien – einer exquisiten Dachgeschoßwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese beeindruckende Immobilie mit einer großzügigen Fläche von 145,03 m² bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch den Luxus und die Annehmlichkeiten, die das Leben in einer der charmantesten Städte Europas zu bieten hat.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der eine einladende Atmosphäre schafft. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder einfach die atemberaubende Aussicht von den zwei Balkonen und den zwei Terrassen genießen.

Der Kaufpreis von 1.198.000,00 € spiegelt die Qualität und den Wert dieser vollsanierten Wohnung wider. Mit insgesamt 4 geschmackvoll gestalteten Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Aktuell wird die Wohnung noch liebevoll saniert und wird voraussichtlich Ende August fertiggestellt sein.

Highlights:

- **Etage:** Dachgeschoss mit Lift - direkt in die Wohnung
- **Wohnfläche:** ca. 145 m²
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Abstellraum**
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- **Boden:** Edler **Fischgrätparkett aus Eichenholz**
- **Klimaanlage** in **jedem Raum** für angenehmes Raumklima
- **Moderne Luftwärmepumpe** für nachhaltiges und effizientes Heizen
- **2 Badezimmer:** Stilvoll mit Badewanne und Dusche + 2 WCs
- **Großzügige Außenflächen:** **18 m² Balkon + 43 m² Dachterrasse**

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

Kaufpreis: 1.198.000 €

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

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