

**\*\* Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung im revitalisierten  
Gründerzeithaus – moderner Wohnkomfort mit  
nachhaltiger Heiztechnik in Toplage nahe dem  
Brunnenmarkt \*\***



**Objektnummer: 291437**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

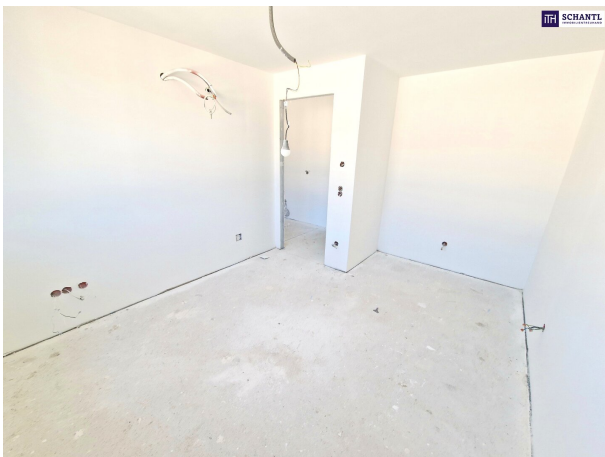


**Marlies Sprinzl**

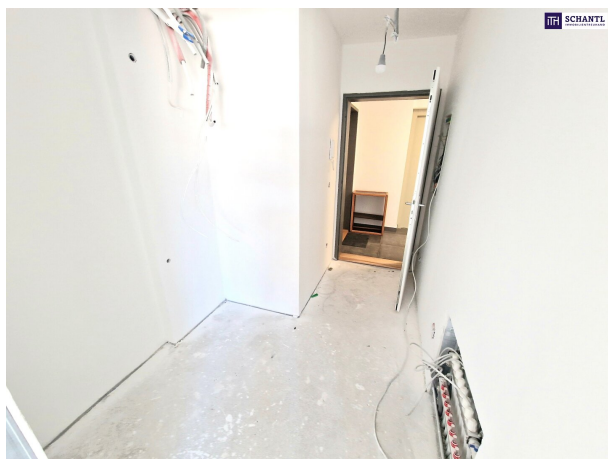
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 3  
H +4366096

Gerne stehen  
Verfügung.





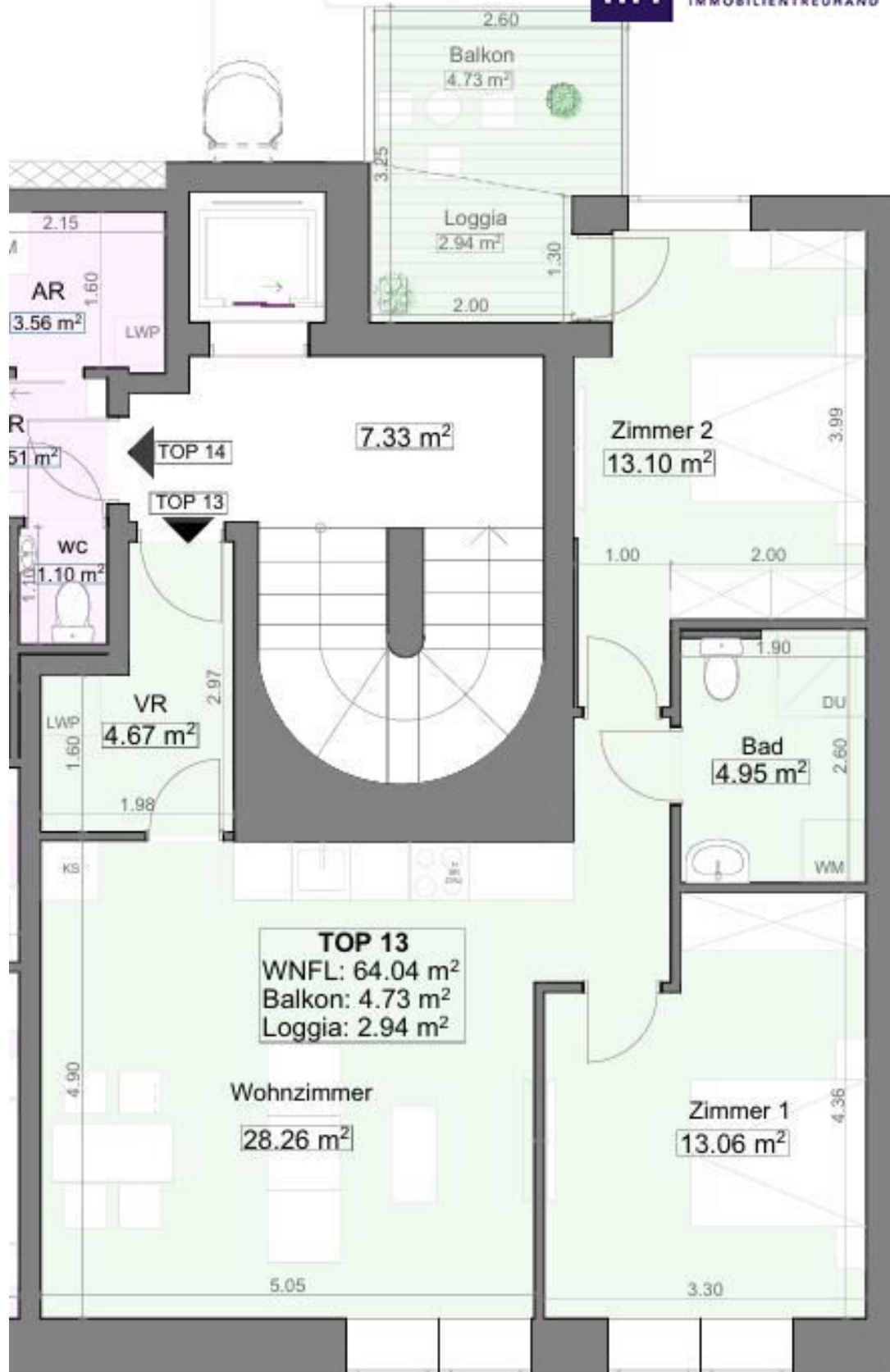


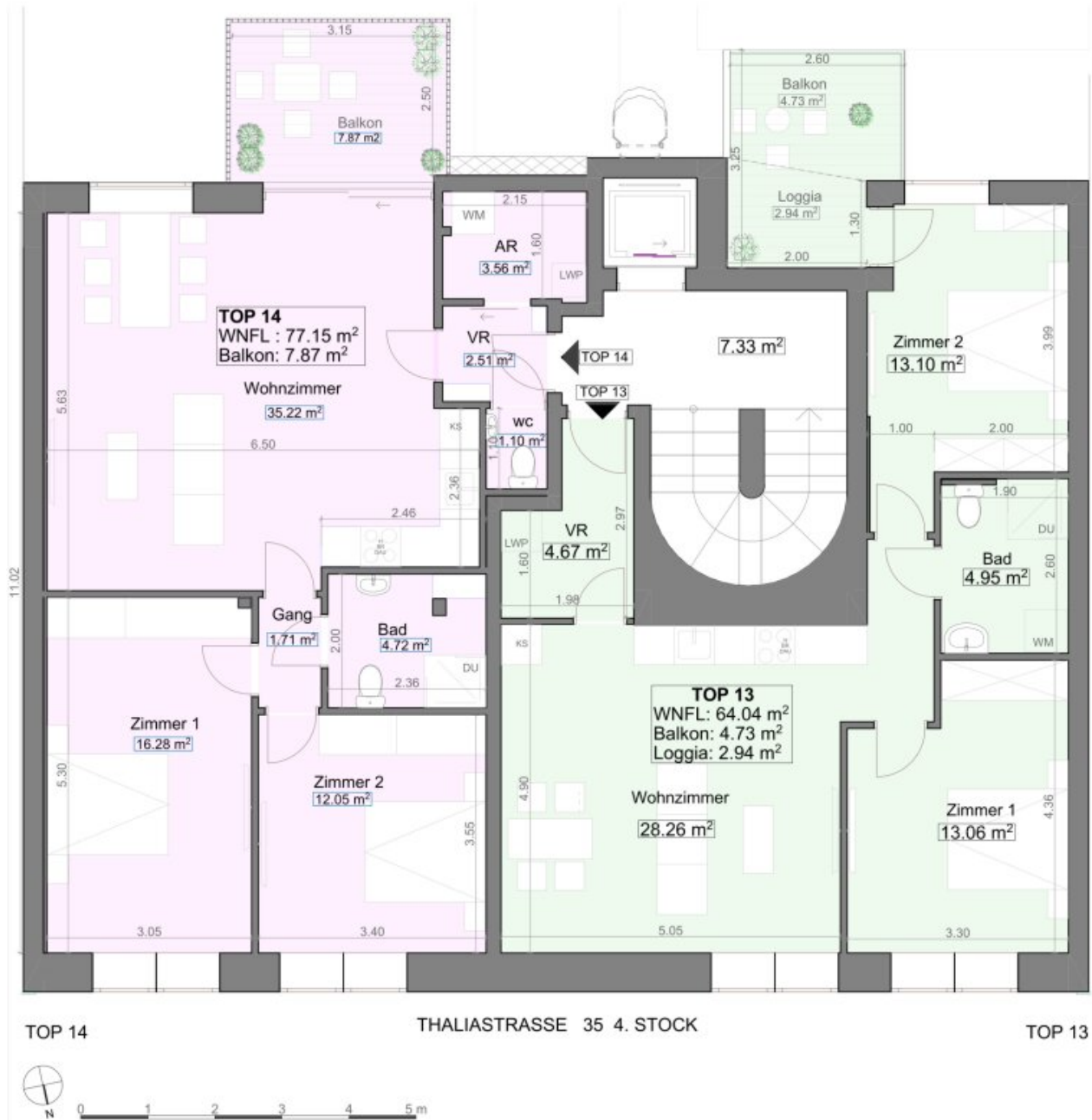






**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





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 Ottakringer Viertels** erwartet Sie eine hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung, die den einzigartigen Charakter eines **klassischen Wiener Altbaus** mit modernstem Wohnkomfort vereint. Hier trifft **historische Eleganz** auf **zeitgemäße Ausstattung** – ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit urbanem Lebensgefühl verbinden möchten.

Die Wohnung liegt im **4. Obergeschoss (Neubau)** eines aufwendig revitalisierten Gründerzeithauses und ist bequem mit dem **Einbaulift** erreichbar. Auf rund **64 m² Wohnfläche** bietet sie eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sich perfekt für Paare, Singles mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Stadtliebhaber eignet.

### Highlights:

- **Moderne Haustechnik:** Effiziente **Luftwärmepumpe** für nachhaltige Energieversorgung
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage in allen Räumen** – maximaler Komfort auch in den Sommermonaten
- **Edler Eichenholzparkettboden** in den Wohnräumen
- **Einbaulift** im Haus für bequemen und barrierearmen Zugang
- **Badezimmer** mit moderner Ausstattung
- **Terrasse mit ruhiger Innenhoflage**

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

**Kaufpreis: 499.000 €**

**Wohnfläche: 64,04 m² + Außenfläche: 7,67 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