

**\*\*\*Ein Zuhause zum Verlieben – stilvoll saniertes  
Altbaujuwel mit 3 Zimmern, Klimaanlage, Terrasse &  
edlem Fischgrätparkett - überzeugen Sie sich selbst bei  
einer Besichtigung\*\*\***



**Objektnummer: 293785**

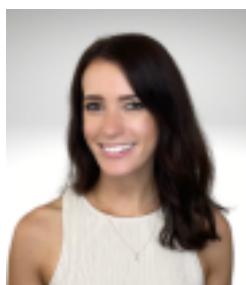
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





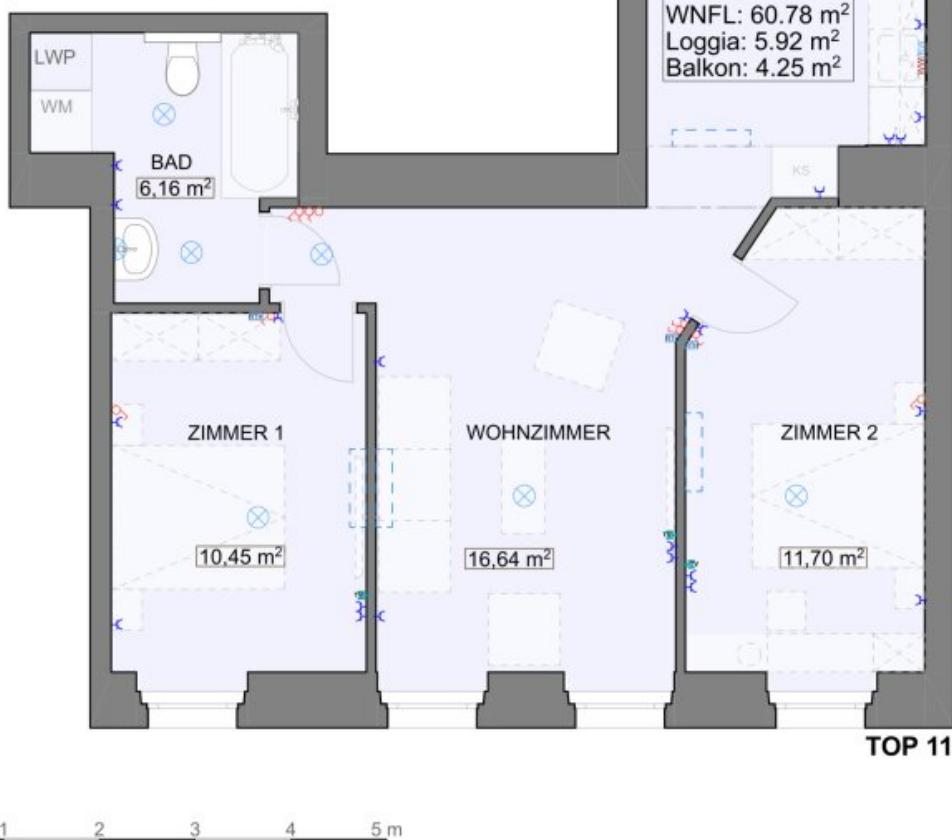


### LEGENDE

- E Verteiler
- FBH Verteiler
- LWP Luftwärmepumpe
- □ □ Fancoils
- Deckenleuchte
- Wandleuchte
- Ausschalter
- Wechselschalter
- Y Schukosteckdose
- TV-Anschlussdose
- RTB Raumthermostat
- Innensprechstelle
- WA Audio
- WA Wasseranschluss
- Klingeltaster
- Kühlenschrank
- KS\* Waschmaschine
- WM Dusche
- DU Spülle
- SP

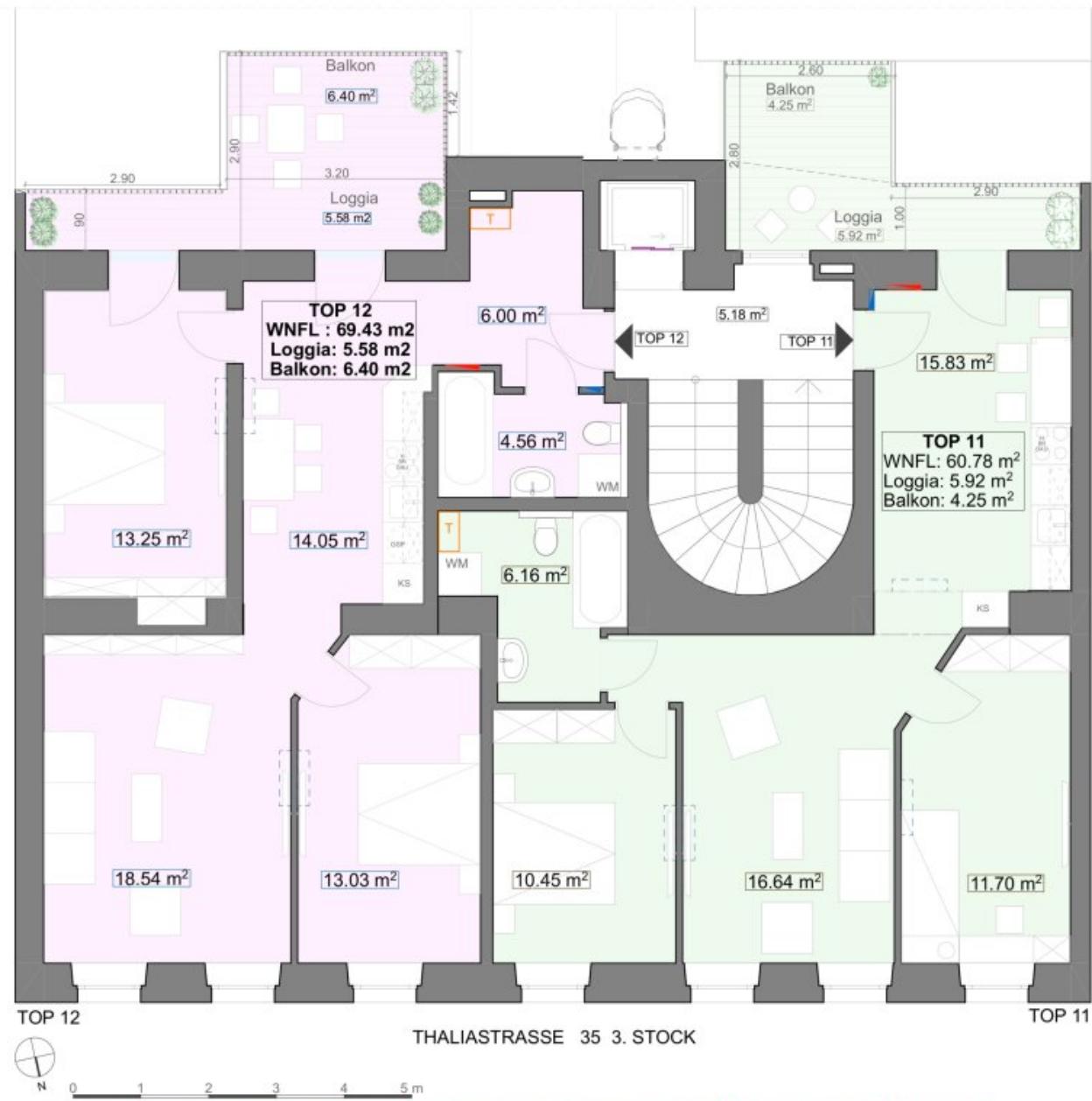
06.10.2025

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



### THALIASTRASSE 35 3. STOCK

Kein Ausführungsplan. Im Rahmen baulicher Anpassungen können sich ggf. Änderungen im Flächenmaß 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 Grundausstattung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Generell bleiben Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



# Objektbeschreibung

In einem aufstrebenden Grätzl Wiens, entsteht durch eine umfassende Revitalisierung ein wahres Altbaujuwel.

Das stilvolle Gründerzeithaus in der **Thaliastraße** erstrahlt schon bald in neuem Glanz – und Sie haben jetzt die Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Wohnprojekts zu werden.

Die rund **60 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im 3. **Obergeschoss** und ist bequem sowie barrierefrei über den Lift erreichbar. Sie überzeugt mit einer durchdachten Raumauftteilung und hochwertiger Ausstattung, die selbst anspruchsvolle Wohnbedürfnisse erfüllt.

In allen Wohnräumen sorgt ein eleganter **Eichen-Fischgrätparkettboden** für stilvolles Ambiente und zeitlose Eleganz. Für maximalen Wohnkomfort sind **Klimaanlagen in allen Zimmern** installiert, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne und **energieeffiziente Luftwärmepumpe**, die nicht nur nachhaltig, sondern auch zukunftssicher ist.

Das **Badezimmer** ist geschmackvoll gestaltet und mit einer **Badewanne** ausgestattet – ideal zum Entspannen und Abschalten. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die ca. **10 m<sup>2</sup> große Außenfläche**, die sich ruhig in den Innenhof orientiert. Hier genießen Sie entspannte Stunden in privater Atmosphäre – mitten in der Stadt.

Die Verbindung aus klassischem Altbauflair, modernster Technik und stilvoller Ausstattung macht dieses Objekt zu einem außergewöhnlichen Wohnraum für Menschen mit Sinn für Qualität und Ästhetik.

## Objektdetails im Überblick:

- **Etage:** 3. Obergeschoss (Lift vorhanden, barrierefrei erreichbar)
- **Wohnfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Freifläche:** ca. 10 m<sup>2</sup> - hofseitig ausgerichtet
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

## Ausstattungsmerkmale:

- Edler **Eichen-Fischgrätparkett** in allen Wohnräumen
- **Klimaanlage in jedem Zimmer** für höchsten Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** für effizientes Heizen
- Modernes Badezimmer mit **Badewanne**

**Kaufpreis: 449.000 €**

**Wohnfläche ca. 61 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> Außenfläche**

**\*\*\* Im Haus finden Sie noch weitere neu sanierte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 53 - 145 m<sup>2</sup> \*\*\***

Einziehen und wohlfühlen – diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung ist ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder auch Anleger\*innen, die auf Qualität setzen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Immobilie!

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