

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



**Objektnummer: 294361**

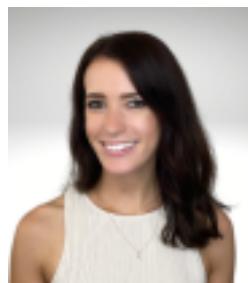
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











0 1 2 3 4 5 m

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 eingeschriebenen Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich Illustrationszwecken und sind nicht Teil der Grundausstattung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möbelierung wird unbedingt Nutzmaß zu nehmen. Generell bleiben Interieur, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

MENOB IMMOBILIEN GmbH  
MAROKKANERGASSE 21/5  
1030 WIEN

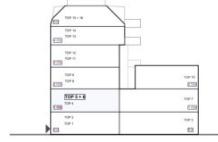
THALIASTRASSE 35  
1160 WIEN

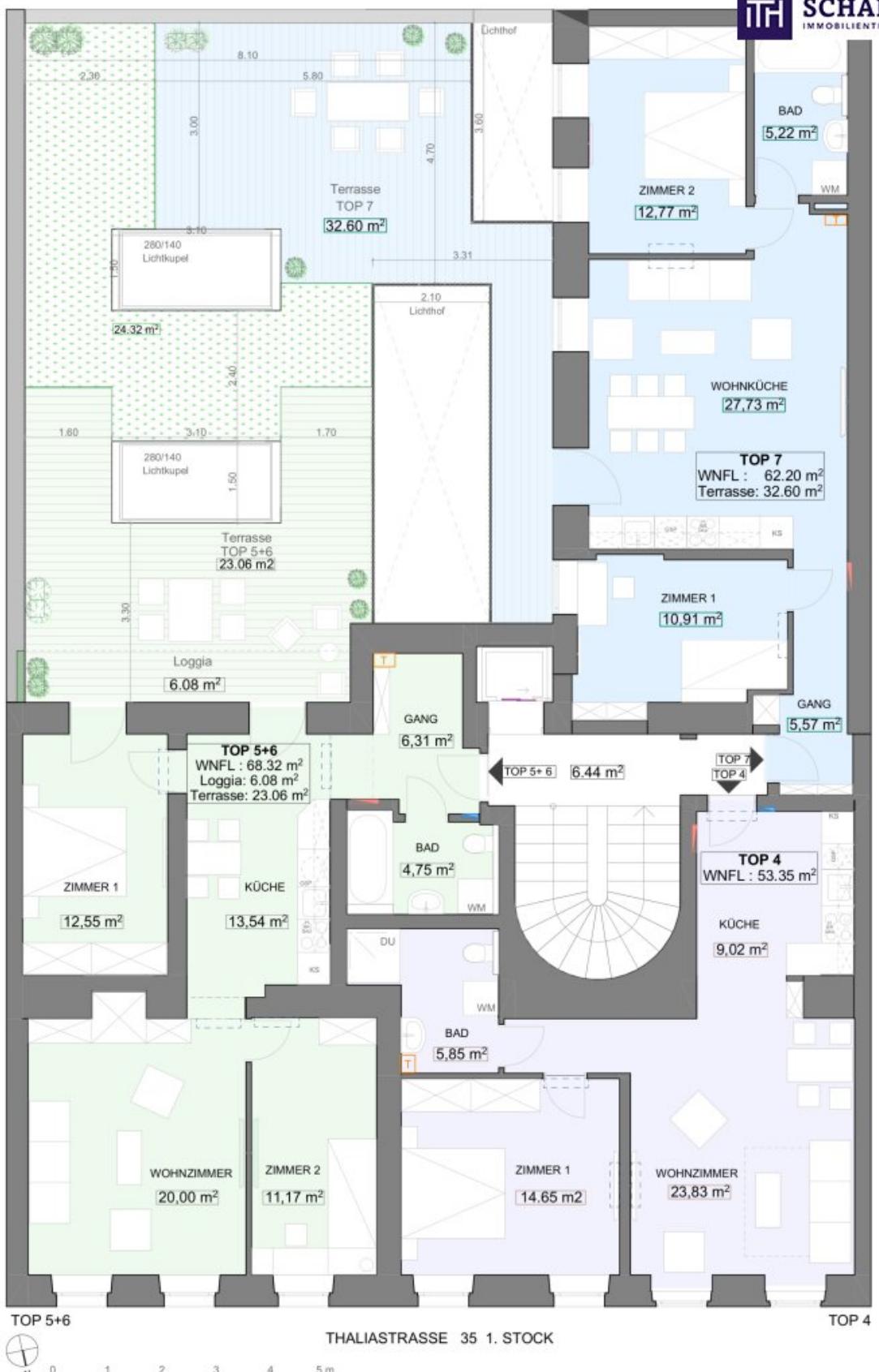
TOP 5 + 6  
1. OG

WOHNFLÄCHE 68,32 m<sup>2</sup>  
FREIFLÄCHE 29,14 m<sup>2</sup>

LOGGIA 6,08 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 23,06 m<sup>2</sup>

WOHNZIMMER	20,00 m <sup>2</sup>
KÜCHE	13,54 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,55 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,17 m <sup>2</sup>
BAD	4,75 m <sup>2</sup>
GANG	6,31 m <sup>2</sup>





Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Flächentoleranz: bei baulichen Änderungen können sich ggf. Änderungen im Flächenmaß 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 Altbau 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 Wohnraum bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!**

**Kaufpreis: 569.000 €**

**Wohnfläche 68 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup> Terrasse + 6 m<sup>2</sup> Loggia**

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