

*****Altbau trifft Moderne – hochwertig sanierte
3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, Luftwärmepumpe,
hofseitiger Terrasse & edler Ausstattung*****



Objektnummer: 294357

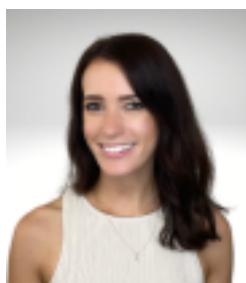
Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	525.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

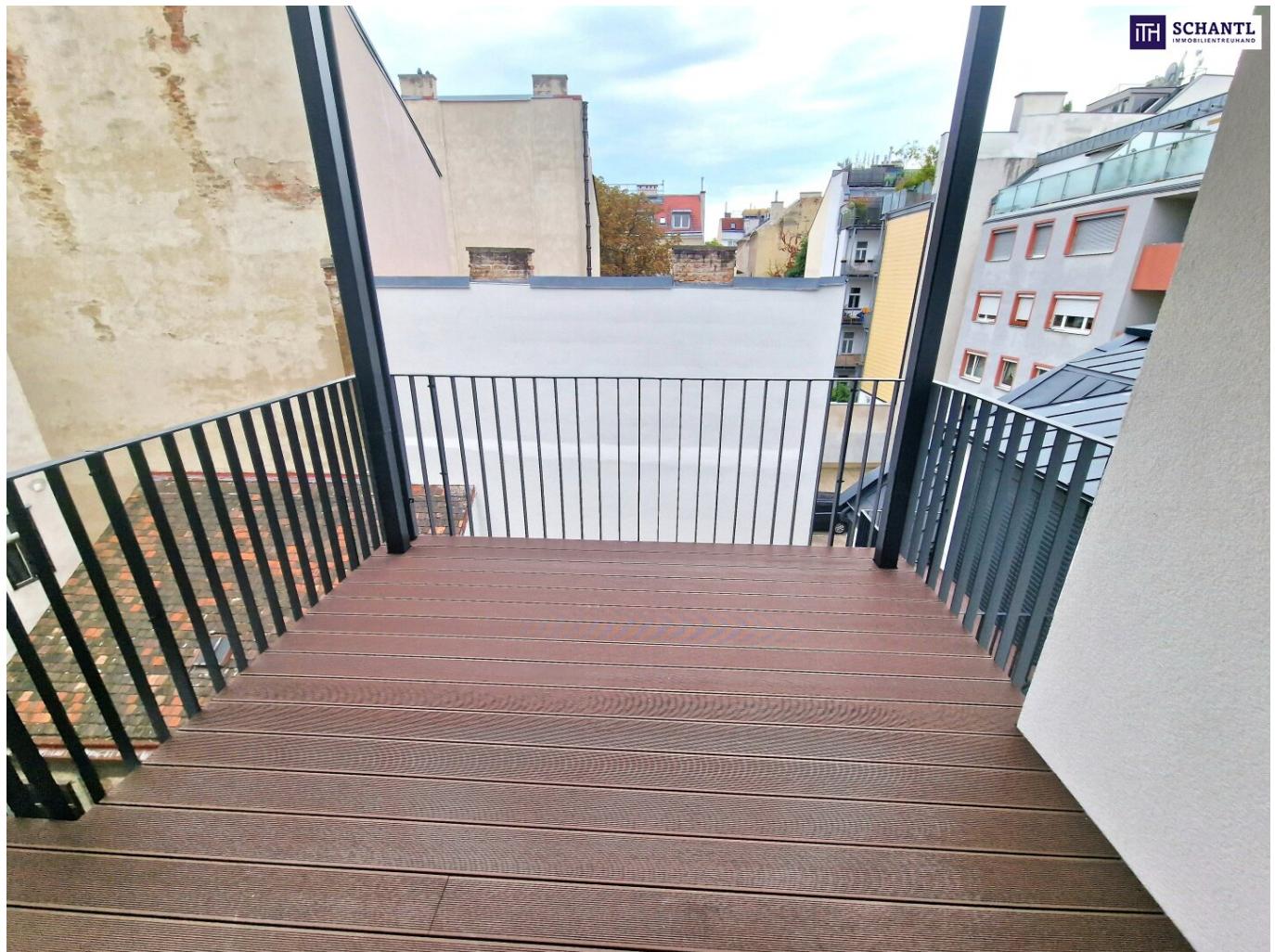


Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz









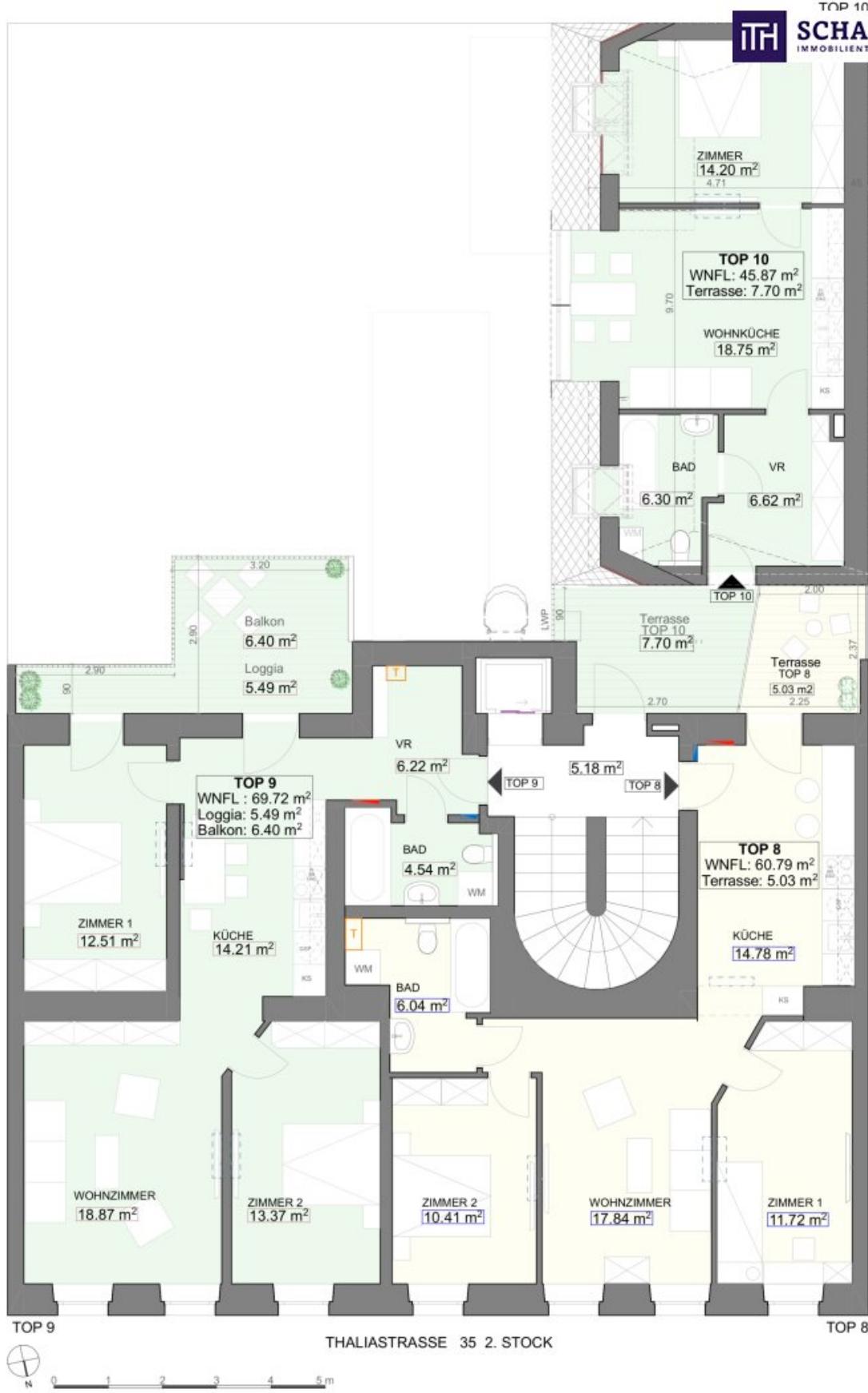




0 1 2 3 4 5 m

THALIASTRASSE 35 2. 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. Möbel 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 Naturnähe 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

Mitten im urbanen Leben von Ottakring präsentiert sich die **Thaliastraße 35** als stilvoll revitalisiertes Gründerzeithaus – ein Projekt, das Altbaucharme und moderne Wohnstandards perfekt miteinander vereint.

Diese ca. **70 m² große Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit drei hellen Zimmern. Sie ist bequem per Lift erreichbar und eignet sich ideal für Paare, Singles oder auch als elegante Stadtwohnung mit besonderem Flair.

Ein hochwertiger **Fischgrätparkettboden aus Eichenholz** unterstreicht den klassischen Altbaucharakter, während **Klimaanlagen in allen Wohnräumen** für ein angenehmes Raumklima sorgen – zu jeder Jahreszeit. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne **Luftwärmepumpe**, die sowohl umweltfreundlich als auch zukunftssicher ist.

Das **geschmackvoll gestaltete Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, die zum Entspannen einlädt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **ca. 12 m² große Außenfläche**, die sich ruhig zum begrünten Innenhof öffnet – ein Ort der Erholung mitten in der Stadt.

Die stilvolle Kombination aus eleganter Ausstattung, nachhaltiger Technik und dem Flair eines klassischen Wiener Altbau macht diese Wohnung zu einem wahren Wohnhighlight.

Highlights:

- **Etage:** 2. Obergeschoss (Lift vorhanden)
- **Wohnfläche:** ca. 70 m²
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Freifläche:** ca. 12 m² - hofseitig
- **Zustand:** Erstbezug nach kompletter Sanierung
- **Edler Eichen-Fischgrätparkett**
- **Klimaanlage in allen Zimmern**
- **Luftwärmepumpe** für nachhaltige Beheizung

- Modernes Badezimmer mit **Badewanne**

Kaufpreis: 525.000 €

Wohnfläche ca. 69 m² + ca.12 m² Außenfläche

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