

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



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 294356**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 175,95 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 1.198.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

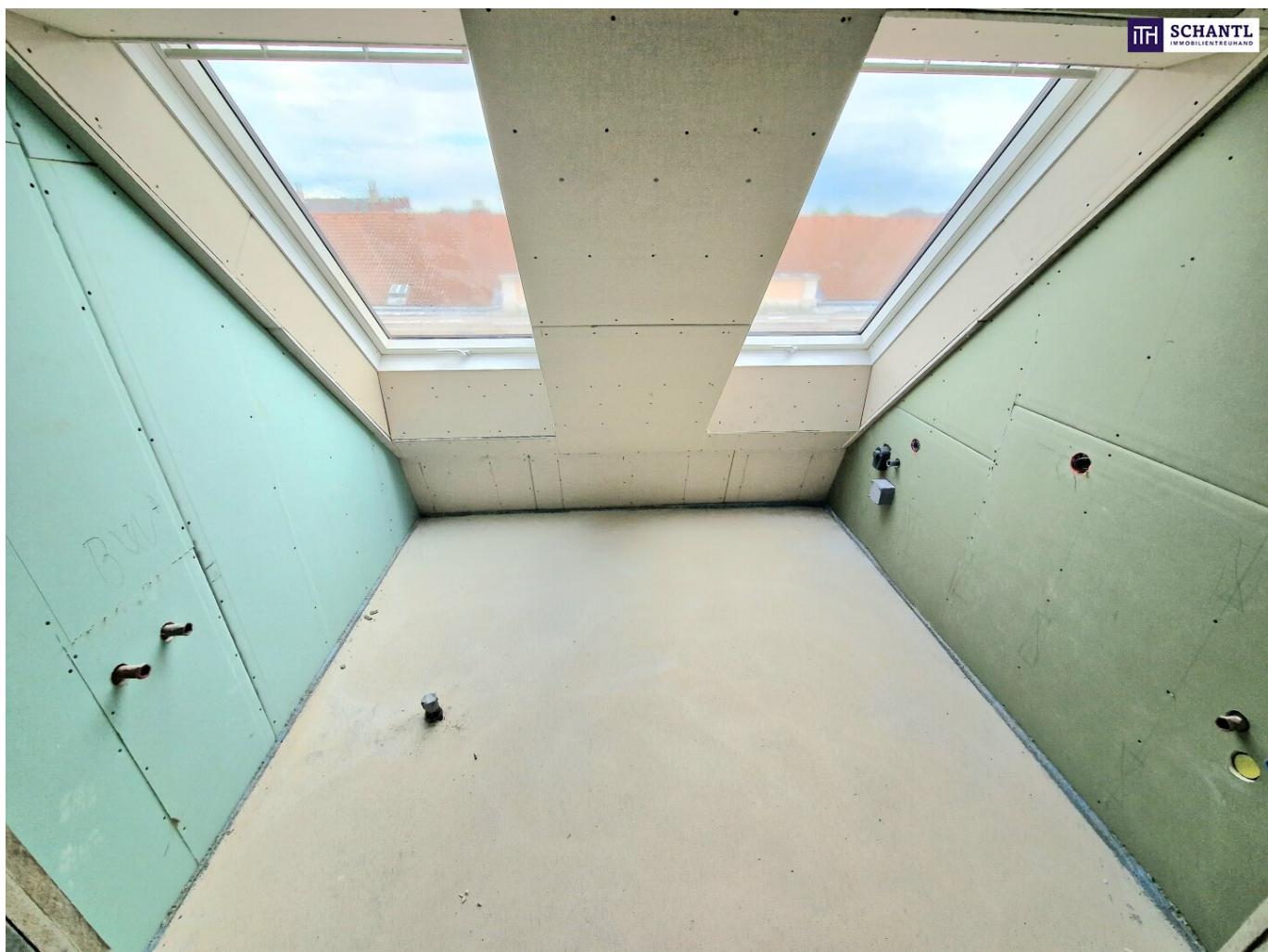
T +43 664 3  
H +4366090

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.











Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möbelung 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 m<sup>2</sup> 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 vollsanierter 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 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Abstellraum**
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- **Boden:** Edler Parkett 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 m<sup>2</sup> Balkon + 43 m<sup>2</sup> Dachterrasse**

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

**Kaufpreis: 1.198.000 €**

**Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup> + ca. 18 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon + ca. 43 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Weitblick**

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