

**Ihr Logenplatz über der Stadt – Exklusives
4-Zimmer-Dachgeschossjuwel mit drei Terrassen &
moderner Haustechnik *** Überzeugen Sie sich selbst bei
einer persönlichen Besichtigung *****



Objektnummer: 295609

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung 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 m²
Nutzfläche:	175,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

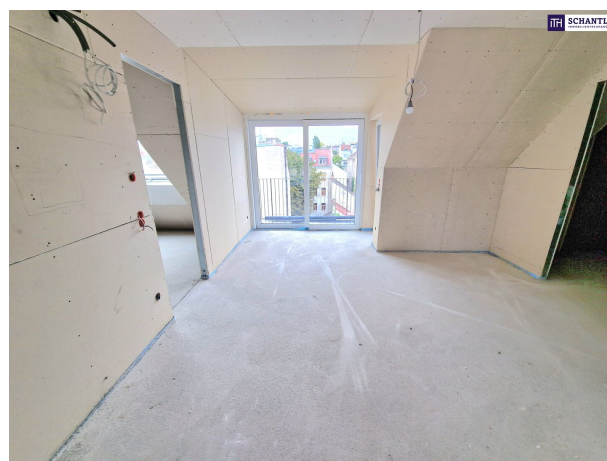
T +43 664 3

H +4366090

Gerne stehen
Verfügung.











TOP 15 + 16



0 1 2 3 4 5 m

THALIASTRASSE 35 DACHGESCHOSS

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

Panoramawohnen der Extraklasse

Willkommen in einer exquisiten Dachgeschosswohnung, die höchste Ansprüche erfüllt und keinerlei Wünsche offenlässt. Diese beeindruckende Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von **145,03 m²** vereint modernes Design, luxuriösen Wohnkomfort und eine der begehrtesten Lagen Wiens.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Hier genießen Sie nicht nur stilvolles Ambiente, sondern auch direkten Zugang zu den **zwei Balkonen und der Dachterrasse**, die einen **traumhaften Ausblick über die Dächer** der Stadt bietet.

Mit insgesamt **vier geschmackvoll gestalteten Zimmern** bietet diese vollsanierte Dachgeschosswohnung großzügigen Raum für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber, die Wert auf Komfort und Exklusivität legen.

Ein Zuhause, das Stil, Weitblick und Lebensqualität perfekt vereint.

Highlights:

- **Etage:** Dachgeschoss mit Lift - direkt in die Wohnung
- **Wohnfläche:** ca. 145 m²
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Abstellraum**
- **Zustand:** Erstbezug
- **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 m² Balkon + 43 m² Dachterrasse**

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

Kaufpreis: 1.198.000 €

Wohnfläche ca. 145 m² + ca. 18 m² Terrasse/Balkon + ca. 43 m² 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

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