

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



Objektnummer: 297719

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand 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 ²
Nutzfläche:	82,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

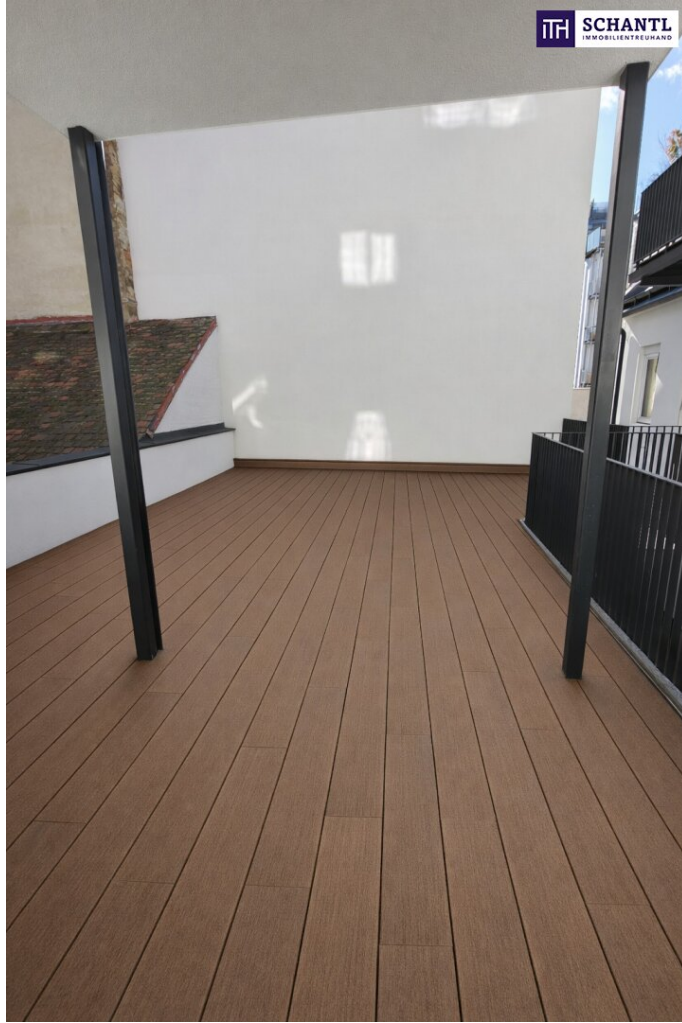
Ihr Ansprechpartner



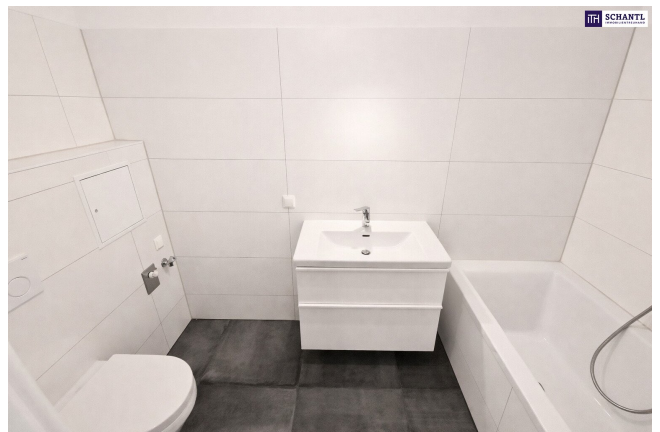
Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz









MENOB IMMOBILIEN GmbH
MAROKKANERGASSE 21/5
1030 WIEN

THALIASTRASSE 35
1160 WIEN

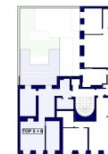
TOP 5 + 6
1. OG

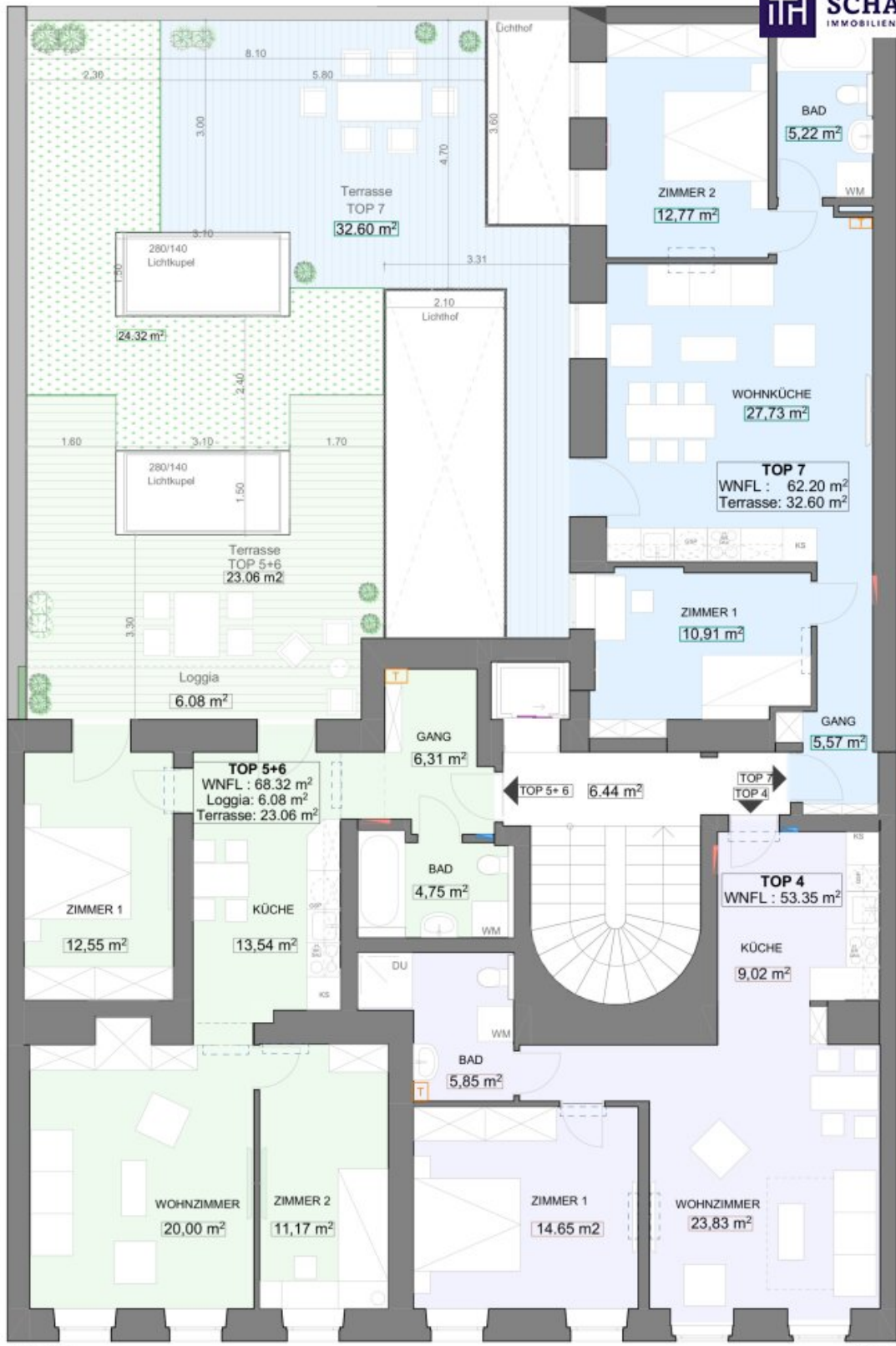
WOHNFLÄCHE 68,32 m²
FREIFLÄCHE 29,14 m²
LOGGIA 6,08 m²
TERRASSE 23,06 m²

WOHNZIMMER 20,00 m²
KÜCHE 13,54 m²
ZIMMER 1 12,55 m²
ZIMMER 2 11,17 m²
BAD 4,75 m²
GANG 6,31 m²



Kein Ausführungsplan. Im Rahmen basischer Anpassungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß 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 können Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.





TOP 5+6 THALIASTRASSE 35 1. STOCK TOP 4



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

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 Altbaus 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 m² Wohnfläche** – ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder Stadtliebhaber mit Anspruch an Design und Qualität.

Highlights:

- **Etage:** 1. Obergeschoss (mit Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 68 m²
- **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 m² Außenfläche** mit ruhiger Hoflage

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

Kaufpreis: 549.000 €

Wohnfläche 68 m² + 23 m² Terrasse + 6 m² 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

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