

**Revitalisiertes Altbaujuwel – alles, was das Herz begehrt!  
3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, Terrasse,  
Luftwärmepumpe & edler Ausstattung mit Fischgrätparkett  
– überzeugen Sie sich selbst**



**Objektnummer: 298833**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Thaliastraße                            |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Voll_saniert                            |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 60,79 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 409.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

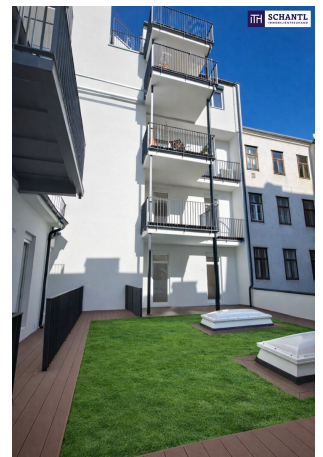


ifh SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND

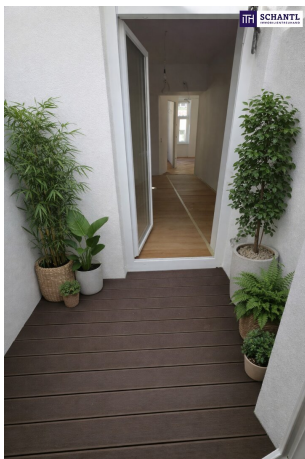
gstermin zur



ifh SCHANTL



ifh SCHANTL



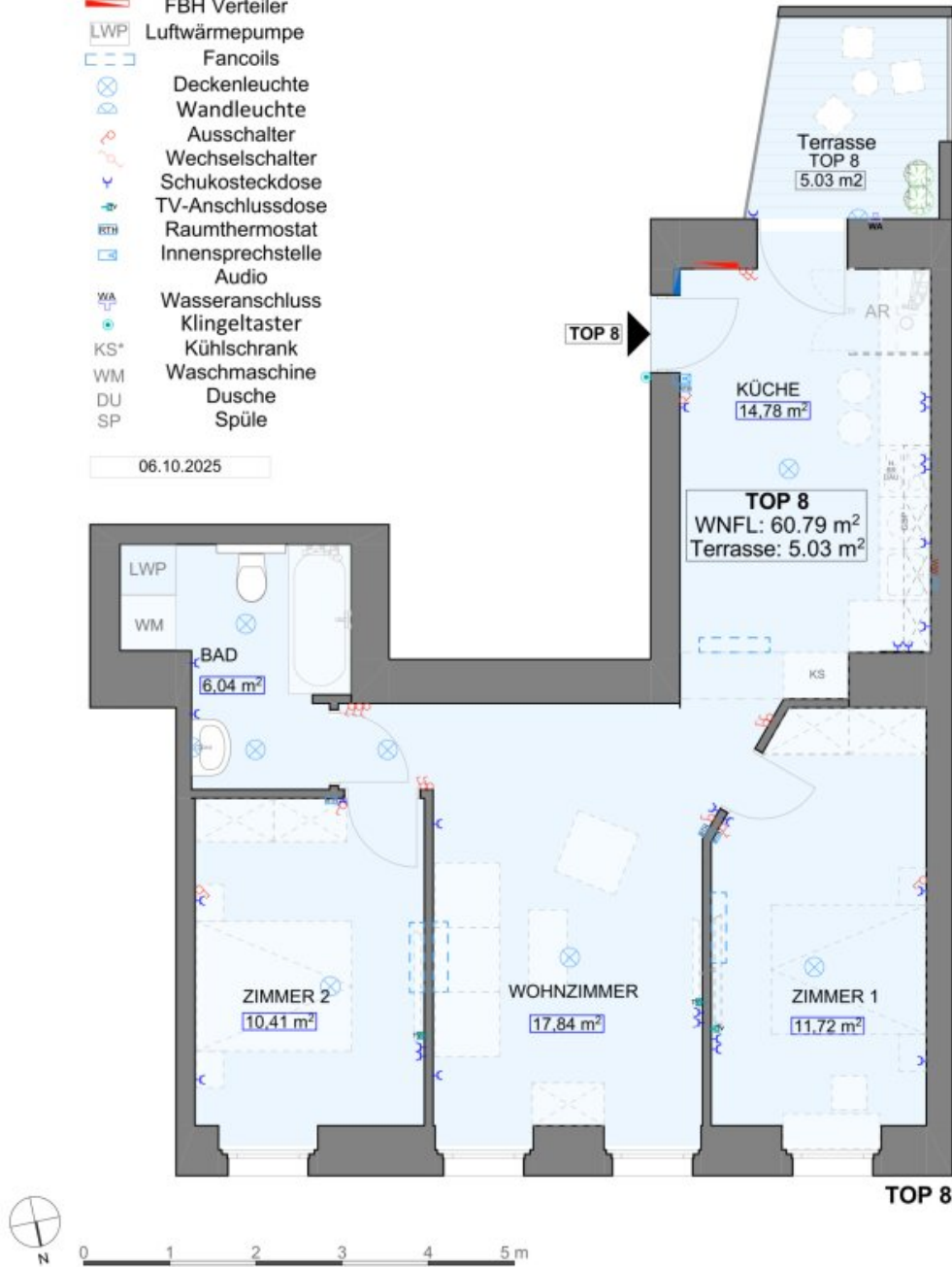




LEGENDE

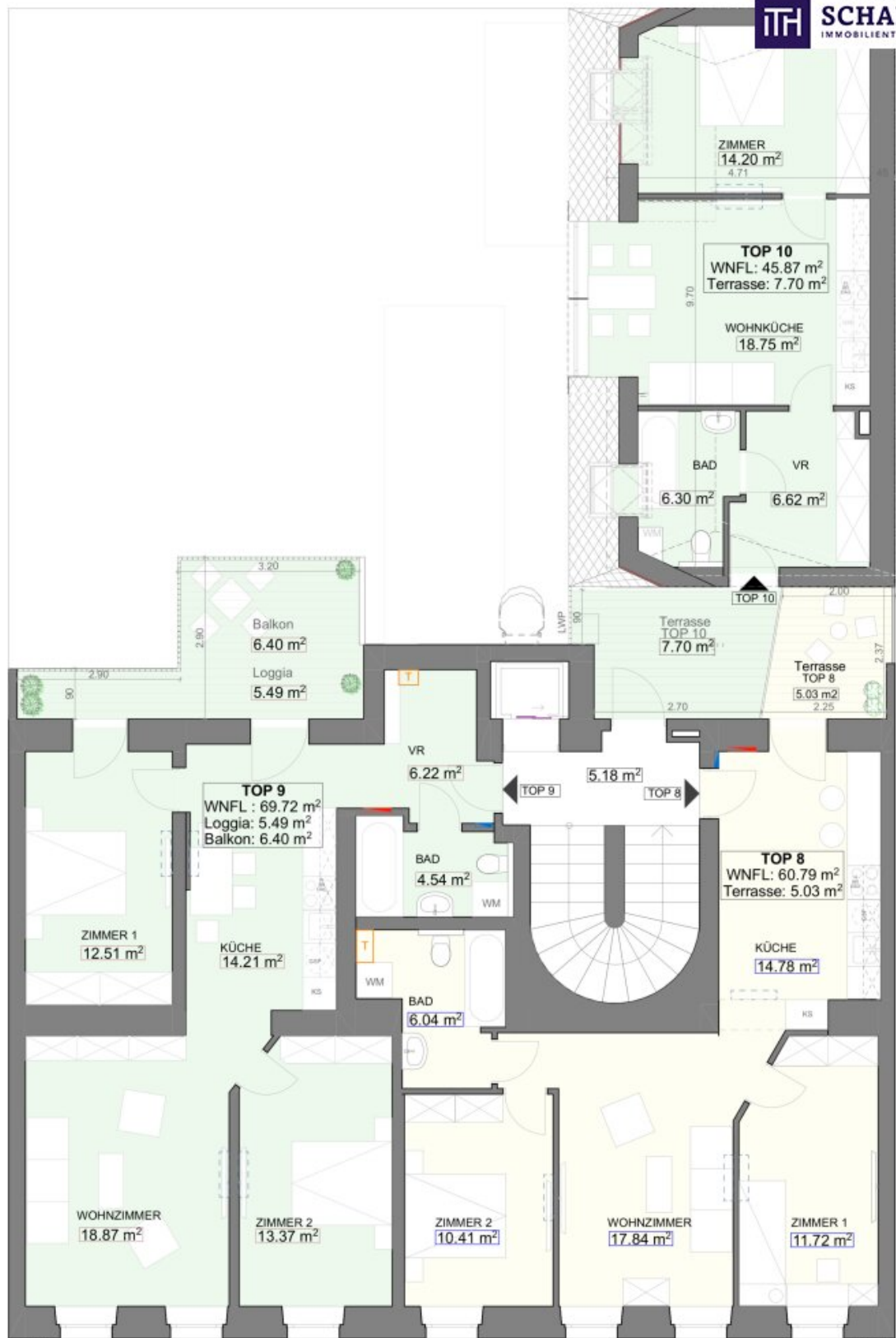
-  E Verteiler
-  FBH Verteiler
-  Luftwärmepumpe
-  Fancoils
-  Deckenleuchte
-  Wandleuchte
-  Ausschalter
-  Wechselschalter
-  Schukosteckdose
-  TV-Anschlussdose
-  Raumthermostat
-  Innensprechstelle
-  Audio
-  Wasseranschluss
-  Klingeltaster
-  KS\* Kühlschranks
-  WM Waschmaschine
-  DU Dusche
-  SP Spüle

06.10.2025



**THALIASTRASSE 35 2. STOCK**

Kein Ausführungsplan. Im Rahmen baulicher 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 bleiben Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



TOP 9 **THALIASTRASSE 35 2. STOCK** TOP 8



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

### Ein Zuhause zum Verlieben – 3-Zimmer-Altbaujuwel mit Klimaanlage, Terrasse & edlem Fischgrätparkett

In einem der aufstrebendsten Grätzl Wiens, unweit des beliebten **Brunnenmarkts**, entsteht aktuell durch eine **umfassende Revitalisierung** ein **architektonisches Schmuckstück**.

Das stilvolle Altbauhaus in der **Thaliastraße** erstrahlt in wenigen Wochen in neuem Glanz – und Sie haben jetzt die Möglichkeit, Teil dieses besonderen Wohnprojekts zu werden.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung: In allen Wohnräumen wird ein eleganter **Fischgrätparkettboden aus Eichenholz** verlegt, der der Wohnung eine warme und edle Atmosphäre verleiht. Für höchsten Wohnkomfort sorgen zudem **Klimaanlagen in jedem Zimmer** sowie eine **nachhaltige Luftwärmepumpe**, die für angenehme Temperaturen und energieeffizientes Heizen sorgt.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die rund **5 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Sie bietet einen geschützten Freiraum mitten in der Stadt – ideal für gemütliche Stunden im Freien.

In Kombination mit der stilvollen Altbauarchitektur und der hochwertigen Sanierung ergibt sich ein Wohnensemble, das Tradition und Moderne auf gelungene Weise miteinander verbindet.

#### Objektdetails:

- **Etage:** 2. Obergeschoss (bequem und barrierefrei mit dem Lift erreichbar)
- **Wohnfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Freifläche:** ca. 5 m<sup>2</sup> Terrasse, hofseitig ausgerichtet
- **Ausrichtung:** ruhiger Innenhof
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Eleganter **Eichen-Fischgrätparkettboden** in allen Wohnräumen
- **Klimaanlage** in jedem Zimmer – für angenehme Temperaturen das ganze Jahr

- Nachhaltige **Heizung über Luftwärmepumpe** – zukunftssicher und energieeffizient
- Modernes **Badezimmer mit Badewanne**

**Kaufpreis: 409.000 €**

**Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup> + ca. 5 m<sup>2</sup> Terrasse**

Einziehen und wohlfühlen – diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung ist ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder auch Anleger\*innen, die auf Qualität setzen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Immobilie!

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