# Revitalisiertes Altbaujuwel in der Thaliastraße - Hochwertig sanierte Wohnungen mit Terrassen und modernster Ausstattung sowie moderner Luftwärmepumpe und Klimaanlage inklusive!



**Objektnummer: 284656**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Thaliastraße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenoviert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 69,72 m² |
| **Nutzfläche:** | 78,41 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 64,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 525.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.695,57 € |
| **Betriebskosten:** | 116,40 € |
| **USt.:** | 13,89 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

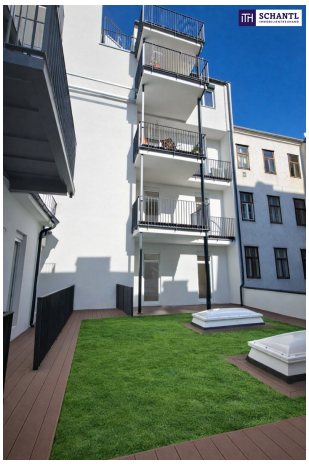
# Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**













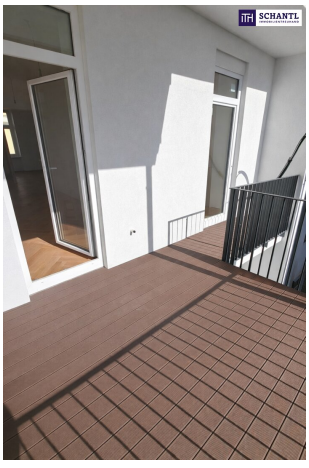




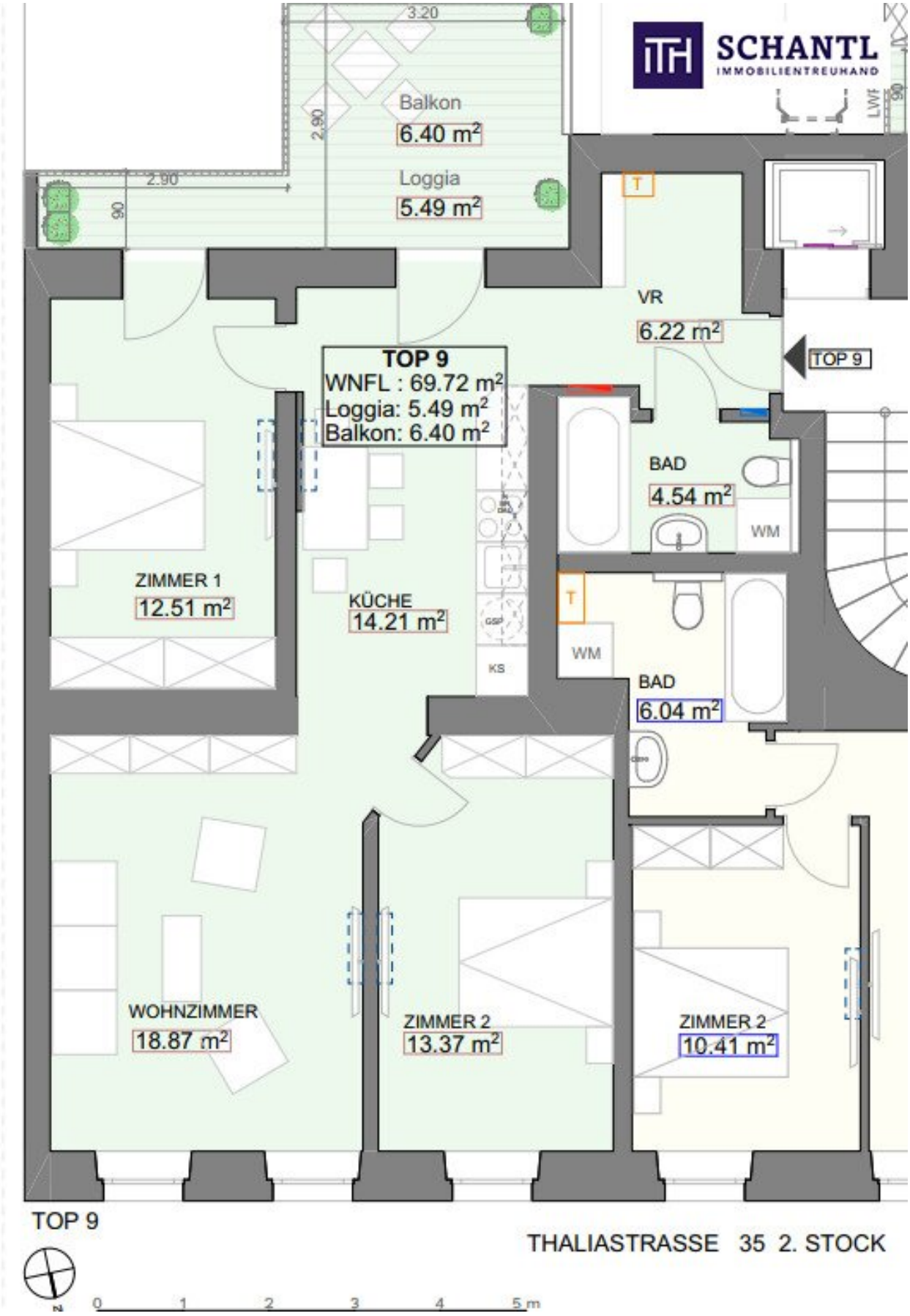


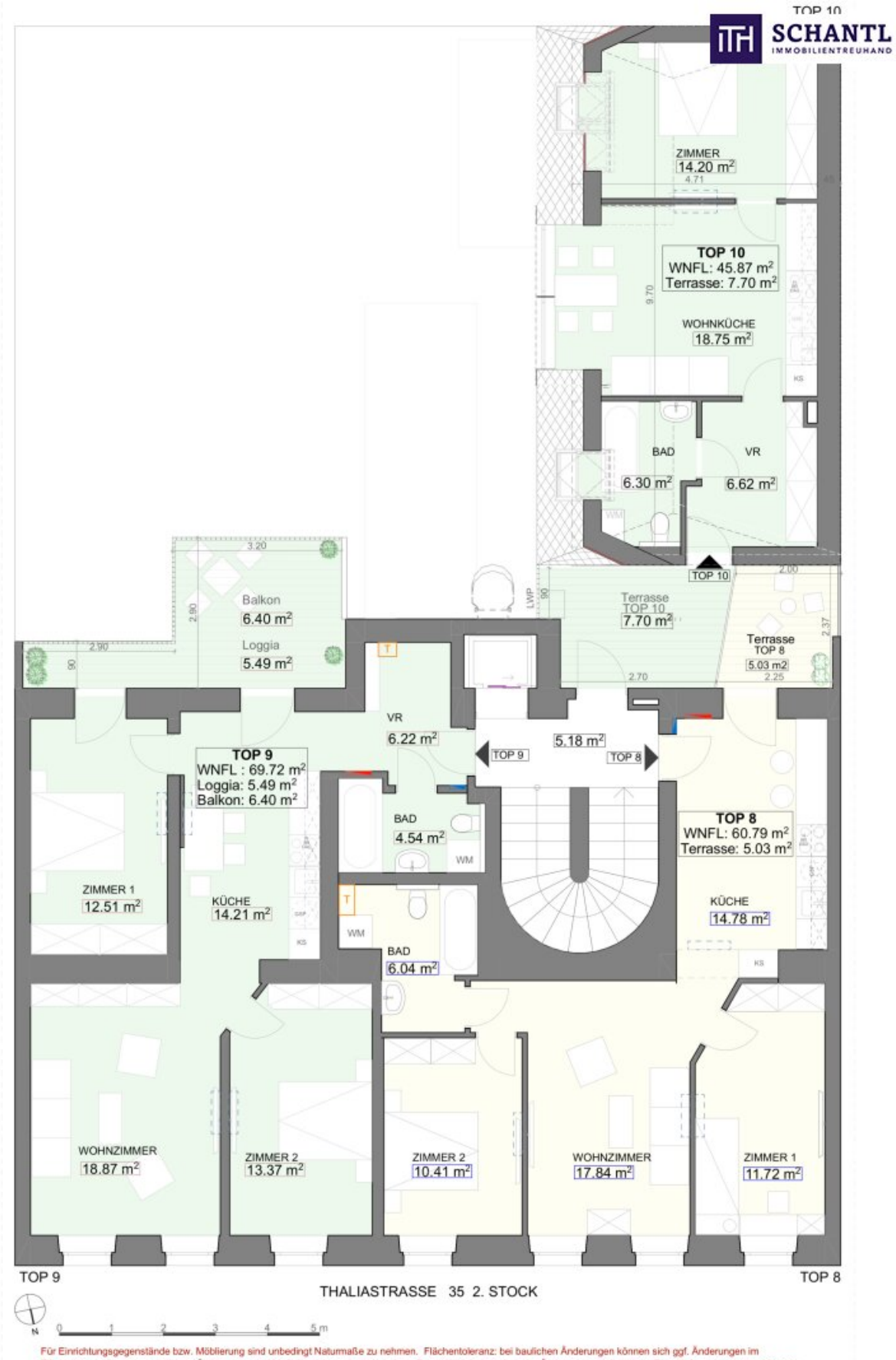







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3.20
2.90
90
Balkon
6.40 m²
Loggia
5.49 m²
T
VR
6.22 m²
TOP 9
WNFL : 69.72 m²
Loggia: 5.49 m²
Balkon: 6.40 m²
BAD
4.54 m²
WM
ZIMMER 1
12.51 m²
KÜCHE
14.21 m²
KS
BAD
6.04 m²
WOHNZIMMER
18.87 m²
ZIMMER 2
13.37 m²
ZIMMER 2
10.41 m²
TOP 9
THALIASTRASSE 35 2. STOCK
0 1 2 3 4 5 m




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

**Revitalisiertes Altbaujuwel in der Thaliastraße - Hochwertig sanierte Wohnungen mit Terrassen und modernster Ausstattung sowie moderner Luftwärmepumpe und Klimaanlage inklusive!**

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. 7**0 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 Altbaus 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 Außenflächen**

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