Außergewöhnliche DGW – Sie investieren in einen Standort mit Geschichte, Qualität und Zukunft

Objekt: FI-560_3 • Top 52 • 1160 Wien

AKTUELLER BAUSTAND – ESTRICH

Daten im Überblick

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
491.959,00 €	ca. 61 m²	2	2026

PLZ	1160
Ort	Wien
Top Nr	52
Land	Österreich
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Provisionsfrei	Ja
Kaufpreis	491.959,00 €
Wohnfläche	ca. 61 m²
Fläche Loggia	ca. 2 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	1
ImmoNr	FI - 560_3
Stockwerk	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kellerabteil	Ja

Freifläche	Loggia
Zugänglichkeit / Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude
Befeuerung	Luft Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Klimatisierung	Klimaanlage
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Versorgung	Strom, Wasser, Kanal
Möblierungsart	Unmöbliert
Küche	offene Küche
Bad	Dusche, Einzelwaschtisch, WM Anschluss
WC	separat, Handwaschbecken
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf	31,2 kWh/(m²a)
HWB-Klasse	B
fGEE	0,7
fGEE-Klasse	A+

Beschreibung

THALIA-HOF – Wohnen über den Dächern Wiens

Es gibt Orte, die mehr sind als nur eine Adresse. Orte mit Geschichte, Charakter und besonderer Ausstrahlung. Der THALIA-HOF an der markanten Ecke Thaliastraße und Gürtel ist genau ein solcher Ort.

In diesem beeindruckenden Gründerzeithaus entstehen zwölf exklusive Dachgeschosswohnungen, die historische Wiener Baukultur mit modernem Wohnkomfort verbinden. Über den restaurierten Fassaden eines traditionsreichen Wiener Eckhauses eröffnet sich eine neue Wohnwelt mit lichtdurchfluteten Räumen, zeitgemäßer Architektur und privaten Freiflächen.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle Wohnräume und verleihen den Wohnungen eine besondere Atmosphäre. Moderne Grundrisse, hochwertige Materialien sowie Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum nach außen und bieten private Rückzugsorte über den Dächern der Stadt.

Der neu errichtete Dachgeschossausbau fügt sich harmonisch in die historische Architektur des Hauses ein und verbindet den Charme der Gründerzeit mit den Ansprüchen modernen Wohnens.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, attraktiven Freiflächen, urbaner Infrastruktur und der besonderen Architektur macht diese Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Die ausgezeichnete Lage, die hohe Nachfrage nach modernen Wohnungen in innerstädtischen Bezirken sowie die nachhaltige Attraktivität des Wiener Wohnungsmarktes bieten beste Voraussetzungen für langfristige Wertbeständigkeit und attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Hier wohnen Sie nicht nur in einer außergewöhnlichen Wohnung – Sie investieren in einen Standort mit Geschichte, Qualität und Zukunft.

Lage

Urban. Authentisch. Wien. Der THALIA-HOF befindet sich an einer der markantesten Ecken Ottakrings – direkt an der Thaliastraße und damit in einem Stadtteil, der Tradition, Vielfalt und städtisches Lebensgefühl auf besondere Weise vereint.

Die Umgebung hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der spannendsten Wohnstandorte Wiens entwickelt. Historische Architektur trifft hier auf moderne Stadtentwicklung, trendige Lokale und gewachsene Nachbarschaften auf ein junges, zeitgemäßes Lebensgefühl.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U6-Station Thaliastraße sowie mehrere Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu zahlreichen Bezirken ermöglichen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung macht den Alltag unkompliziert und flexibel.

Der nahegelegene Brunnenmarkt, das beliebte Yppenviertel sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Nahversorger verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig bieten Parks, Grünflächen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten einen angenehmen Ausgleich zum modernen Leben.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Dynamik einer Großstadt mit der Lebensqualität eines gewachsenen Wiener Grätzels. Ein Standort, der heute überzeugt und auch langfristig großes Entwicklungspotenzial bietet.

Ausstattung

Highlights & Ausstattung

- Exklusive Neubau-Dachgeschosswohnung im THALIA-HOF
- Großzügige Freifläche in Form von Balkon oder Terrasse
- Moderne Architektur mit durchdachter Raumplanung
- Helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen
- Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Zeitgemäße Fliesen- und Sanitärausstattung
- Moderne Elektro- und Haustechnik
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Hochwertige Dachflächenfenster und Fensterelemente
- Personenlift im Haus
- Stilvoll revitalisierte Allgemeinbereiche
- Historische Gründerzeitfassade mit aufwendig restaurierten Fassadenelementen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Attraktive Wohnungsgrößen für Eigennutzer und Anleger

Die konkrete Ausstattung kann je nach Wohnungstyp und Ausführungsstand variieren. Maßgeblich sind die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die vertraglich vereinbarte Ausführung.

Kaufpreis & Nebenkosten

KAUFPREIS	PROVISION	GRUNDERWERBSTEUER	GRUNDBUCH
491.959,00 €	provisionsfrei	3,5 %	1,1 %

Kaufpreis für Anleger auf Anfrage. PROVISIONSFREI für den Käufer

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Bei den Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Ausführung, Farbgestaltung, Ausstattung und Details können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Einzelne Darstellungen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt bzw. nachbearbeitet.

Impressionen

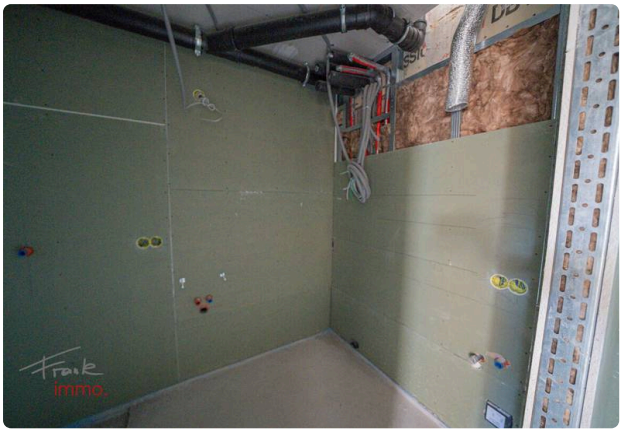
Visualisierung Dachgeschoss

Eingang

Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2486 Landegg

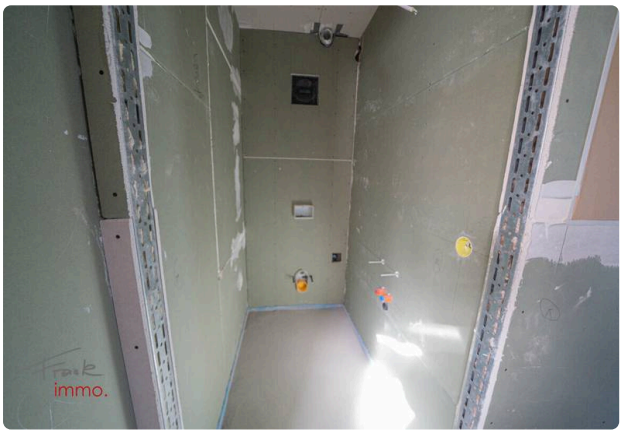
office@frankgroup.at
www.frankimmobilien.at

Baustand – Estrich



Bad

Bad



WC

Küche

Küche, Vorraum

Wohnzimmer

Baustand – Estrich

Wohnzimmer

Balkon

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Lageplan

Lageplan

Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Andreas Frank
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
MOBIL	+43 699 15041210
E-MAIL	office@frankgroup.at
WEB	www.frankimmobilien.at

RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.