

Neuwertige Freizeitimmobilie mit Garten, Terrasse im 17. Bezirk Wien!



Objektnummer: 5612/431

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	394.966,80 €
Provisionsangabe:	

11.849,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien



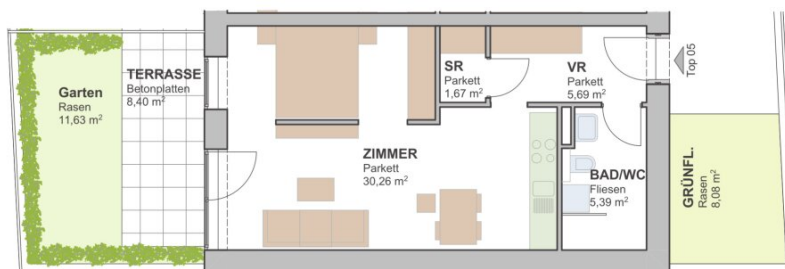








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



Änderungen vorbehalten, Einrichtung beispielhaft

GRUNDRISSSE

APPARTEMENT

Top 5

Wohnfläche: 43,01 m²

Terrasse: 8,40 m²

Garten: 11,63 m²

Grünfläche: 8,08 m²

Wohnnutzfläche: 43,01 m²

ERDGESCHOSS

Übersichtplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner gmbH
Löhrgasse 14/01, 1150 Wien
Tel. 01-522 72 34
baumeister@lindner-partner.at
www.lindner-partner.at

Planstand vom April 2025

Blumengasse 31 1170 Wien

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen trifft hohe Lebensqualität: FLORAVIE bietet attraktive 2- bis 3-Zimmer-Neubauwohnungen in zentraler Lage des 17. Wiener Bezirks. Das nachhaltige Passivhaus überzeugt mit energieeffizientem Wohnkomfort, durchdachten Grundrissen und privaten Freiflächen bei nahezu jeder Wohnung. Urban leben, entspannt wohnen und das eigene Stück Freiraum genießen.

Diese **attraktive innenhofseitige Gewerbeeinheit** besticht durch ihre neuwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf 42,51 m². Ideal geeignet für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, bietet diese Immobilie eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine moderne und kommunikative Arbeitsweise oder Präsentation.

Der hochwertige Bodenbelag aus Dielen und die modernen, hellen Bäder sorgen für ein angenehmes Ambiente und unterstreichen die Qualität der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse – eine seltene Gelegenheit, in der Stadt einen erholsamen Außenbereich zu genießen, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die barrierefreie Erreichbarkeit wird durch einen Personenaufzug gewährleistet, der den Zugang für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen erleichtert.

Das Apartment bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese vielseitige und hochwertige Freizeitimmobilie in einem der attraktivsten Bezirke Wiens. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Gewerbe in einem modernen, gut angebundenen und lebendigen Umfeld zu etablieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap