Großzügiges Wohnen mit sonniger Terrasse



Objektnummer: 5612/435

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,89 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	382.954,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


MIT KI GENERIERT


KI generiert


vorher
nachher
AUTO SERVICE
Diese Mauern haben schon viele Leben gesehen.
Nun beginnt Ihres.
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE








BLUMENGASSE 31


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

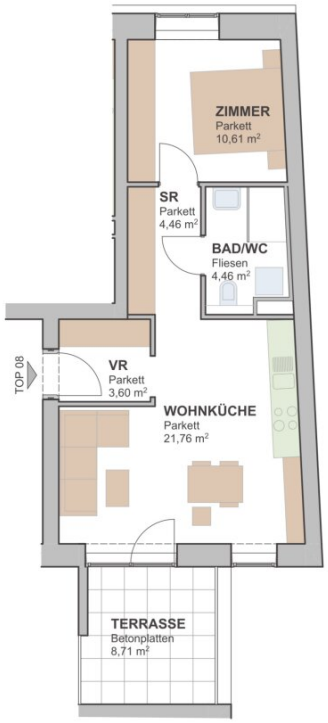

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


STAUD'S
DAUNIA DOLCEZZE
DAUNIA DOLCEZZE
Ponti
Ponti
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


STÄDTISCHES FÖRDERBAD
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


Hernals
Hernals
Hernals
hair-fair
nikoBlue
Die erfolgreichste Methode
Nichtraucher zu werden
apotheke
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



N

Änderungen vorbehalten, Einrichtung bespielhaft

GRUNDRISSE

Top 8

Wohnfläche:	44,89 m2
Terrasse:	8,71 m2
Wohnnutzfläche:	44,89 m2

1.STOCK

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 1- bis 4-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.

Großzügiges 2-Zimmer-Wohnen mit sonniger Terrasse

Top 8 verbindet einen durchdachten 2-Zimmer-Grundriss mit einer großzügigen Terrasse und schafft damit ein modernes Zuhause mit hoher Wohnqualität. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Projekts FLORAVIE und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die attraktive Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche**, die ausreichend Platz für eine moderne Küche, einen gemütlichen Wohnbereich und einen Esstisch bietet. Durch die offene Gestaltung entsteht ein kommunikativer Lebensmittelpunkt, der sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Direkt an den Wohnbereich schließt die **8,71 m² große Terrasse** an. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich, einen Esstisch oder eine individuelle Begrünung. So entsteht ein privater Außenbereich, der besonders in den warmen Monaten zusätzlichen Wohnraum und einen schönen Rückzugsort bietet.

Das separate **Zimmer** schafft einen angenehmen privaten Bereich und lässt sich ideal als Schlafzimmer einrichten. Der Vorraum erschließt die einzelnen Bereiche der Wohnung und bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Das Bad/WC ergänzt den funktionalen Grundriss.

Flächenaufteilung

Top 8 verfügt über insgesamt **44,89 m² Wohnfläche**. Die Wohnung bietet eine klare und funktionale Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich, separatem Zimmer, Vorraum und Bad/WC. Ergänzt wird die Wohnfläche durch die **8,71 m² große Terrasse**, die den Wohnraum um einen attraktiven privaten Außenbereich erweitert.

Wohnfläche gesamt: 44,89 m²

Terrasse: 8,71 m²

Planstand April 2025. Änderungen vorbehalten. Einrichtung beispielhaft.

Hochwertige Ausstattung & energieeffizientes Wohnen

Das Gesamtkonzept von FLORAVIE verbindet moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßer Haustechnik. Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen, eine bodengleiche Dusche und elektrische Außenmarkisen schaffen ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Die energieeffiziente Gebäudekonzeption und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzen das zeitgemäße Wohnkonzept und sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Lage & Umgebung

FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Lage verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wiener Wohnviertels mit einer guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Nahversorger, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Erholung und Freizeit bieten der Kongresspark, der Lidlpark und die nahegelegenen Grünräume Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und entspannte Stunden im Freien.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Auch verkehrstechnisch ist die Blumengasse gut angebunden. Die **Straßenbahnlinie 43** bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Über die **U6** bestehen weitere Verbindungen innerhalb Wiens. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **S-Bahn-Station Hernals** sowie weitere Straßenbahn- und Busverbindungen.

Kontakt

Für weitere Informationen zum Projekt FLORAVIE oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Mag. Pamela Zoidl

Geschäftsführung

WI-RE Immobilienmakler GmbH

Börsegasse 12/M1

1010 Wien

M: +43 664 84 945 80

T: +43 1 512 22 27

E: pamela.zoidl@wi.immo

W: www.wi.immo

Hinweis zu den Visualisierungen

Die in diesem Exposé dargestellten Bilder wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und dienen ausschließlich der **illustrativen Darstellung und Inspiration**. Sie stellen beispielhafte Einrichtungsvorschläge dar und können von der tatsächlichen Ausführung, Ausstattung, Möblierung und Materialität abweichen.

Verbindlich sind ausschließlich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die jeweiligen Grundrisse.

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