Urbanes Wohnen mit geschützter Loggia



Objektnummer: 5612/434

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:	41,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	345.972,00 €

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.





vorher nachher



Diese Mauern haben schon viele Leben gesehen.
Nun beginnt Ihres.

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE








BLUMENGASSE 31


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

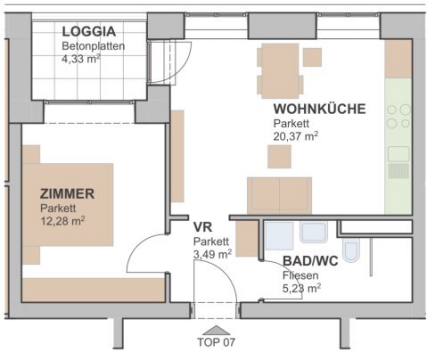

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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 7

Wohnfläche:	41,37 m2
Loggia:	4,33 m2
Wohnnutzfläche:	45,70 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.

Urbanes Wohnen mit geschützter Loggia

Top 7 überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, einer angenehmen Raumaufteilung und einem geschützten Außenbereich. Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Projekts **FLORAVIE** in der Blumengasse 31 und bietet auf rund 41 m² Wohnfläche ein modernes Zuhause mit allem, was es für komfortables Stadtleben braucht.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet die **20,37 m² große Wohnküche**. Der großzügige, offen gestaltete Raum verbindet Kochen, Essen und Wohnen miteinander und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile, einen Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Durch die klare Raumgestaltung lässt sich die Wohnküche individuell einrichten und an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Ein besonderes Highlight ist die **4,33 m² große Loggia**. Sie erweitert den Wohnbereich um einen geschützten privaten Freiraum und eignet sich ideal für einen kleinen Sitzplatz, einen Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden im Freien. Die Loggia schafft damit eine angenehme Verbindung zwischen dem Wohnraum und dem Außenbereich.

Das **12,28 m² große Zimmer** bietet ausreichend Platz für ein komfortables Schlafzimmer und zusätzlichen Stauraum. Der **3,49 m² große Vorraum** erschließt die Wohnung und bietet Raum für eine Garderobe. Das **5,23 m² große Bad/WC** ist funktional angelegt und mit Fliesen ausgestattet.

Flächenaufteilung

Top 7 verfügt über eine **Wohnnutzfläche von 41,37 m²**. Zusätzlich steht eine **4,33 m² große Loggia** zur Verfügung. Damit bietet die Wohnung insgesamt **45,70 m² Fläche inklusive Loggia**.

Die Raumaufteilung umfasst:

Wohnküche: 20,37 m²

Zimmer: 12,28 m²

Vorraum: 3,49 m²

Bad/WC: 5,23 m²

Wohnnutzfläche gesamt: 41,37 m²

Loggia: 4,33 m²

Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE verbindet moderne Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung und zeitgemäßer Haustechnik. Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen und eine moderne Sanitärausstattung schaffen ein zeitloses und angenehmes Wohnambiente.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die energieeffiziente Bauweise ergänzen das Wohnkonzept und sorgen für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Außenmarkisen und eine moderne Haustechnik runden die Ausstattung ab.

Lage & Umgebung

FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Umgebung verbindet die gewachsene Struktur eines Wiener Wohnviertels mit einer vielseitigen Infrastruktur. Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés und Gastronomie sind in der näheren Umgebung zu finden.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten.
Der **Kongresspark** und der **Lidlpark** laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig sind die Ausläufer des Wienerwaldes gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Blumengasse gut angebunden.
Die **Straßenbahnlinie 43** bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Über die **U6** stehen weitere wichtige Verbindungen innerhalb Wiens zur Verfügung.

Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **S-Bahn-Station Hernals** sowie weitere Straßenbahn- und Busverbindungen. Damit lassen sich sowohl die inneren Bezirke als auch weitere Stadtteile bequem erreichen.

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