# Exklusives Stadtwohnen mit Loggia & Balkon



**Objektnummer: 5612/440**

**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:** | 50,42 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,53 |
| **Kaufpreis:** | 421.303,00 € |

**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


HEAD
HEAD
HEAD
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

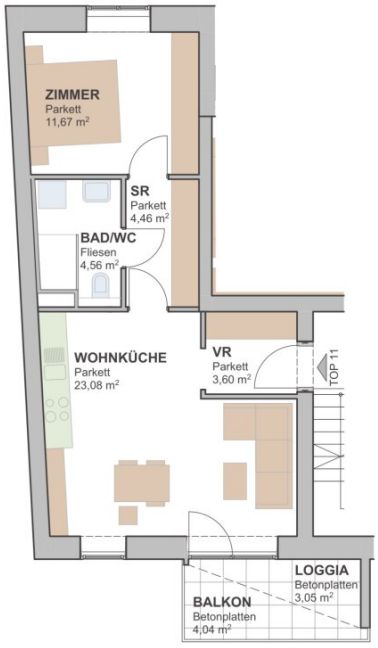

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


STAUD'S
NEKTARINEN
1 KG 3.99
DAUNIA DOLCEZZE
Ponti
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


STÄDTISCHES STRANDBAD
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


hair-fair.
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




N

Änderungen vorbehalten, Einrichtung bespielhaft

# GRUNDRISSE

**Top 11**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 47,37 m2 |
| Loggia: | 3,05 m2 |
| Balkon: | 4,04 m2 |
| Wohnnutzfläche: | 50,42 m2 |

**2.STOCK**

Übersichtplan:

N



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.

## Exklusives Stadtwohnen mit Loggia & Balkon

TOP 11 im 2. Stock des FLORAVIE verbindet modernes Stadtwohnen mit großzügig nutzbaren Innenräumen und privaten Freiflächen. Auf **47,37 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung eine gut geschnittene Wohnküche, zwei separate Zimmer sowie einen zusätzlichen Stauraum und einen großzügigen Vorraum.

Das Zentrum der Wohnung bildet die **23,08 m² große Wohnküche**. Sie bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich und schafft einen offenen, einladenden Mittelpunkt der Wohnung. Durch die privaten Außenbereiche lässt sich der Wohnraum zusätzlich ins Freie erweitern.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Loggia und Balkon**. Die Wohnung verfügt über eine **3,05 m² große Loggia**sowie einen **4,04 m² großen Balkon**. Damit stehen zwei unterschiedliche private Freiflächen zur Verfügung, die sich flexibel für einen kleinen Essplatz, Pflanzen oder einen persönlichen Rückzugsort nutzen lassen.

Die beiden Zimmer mit **12,28 m² und 11,67 m²** bieten eine klare Trennung zwischen Wohnen und privaten Bereichen. Sie eignen sich sowohl als Schlaf- und Arbeitszimmer als auch als Gäste-, Kinder- oder Ankleidezimmer.

Ein **4,46 m² großer Stauraum**, der **3,60 m² große Vorraum** sowie das **4,56 m² große Bad/WC** ergänzen das durchdachte Raumangebot.

## Flächenaufteilung

- **Wohnküche:** 23,08 m²
- **Zimmer:** 12,28 m²
- **Zimmer:** 11,67 m²
- **Stauraum:** 4,46 m²

- **Vorraum:** 3,60 m²
- **Bad/WC:** 4,56 m²
- **Wohnnutzfläche gesamt:** 47,37 m²
- **Loggia:** 3,05 m²
- **Balkon:** 4,04 m²

Die Wohnräume sind mit **Parkett** vorgesehen, das Bad/WC wird mit **Fliesen** ausgeführt. Loggia und Balkon erhalten einen Belag aus Betonplatten.

## Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE verbindet zeitgemäße Architektur mit hochwertigen Materialien und durchdachten Grundrissen. TOP 11 überzeugt dabei durch eine klare Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz effizient nutzt und gleichzeitig unterschiedliche Wohnsituationen ermöglicht.

Die großzügige Wohnküche bildet einen kommunikativen Mittelpunkt, während die beiden separaten Zimmer ausreichend Privatsphäre schaffen. Der zusätzliche Stauraum sorgt für Funktionalität und unterstützt ein aufgeräumtes, hochwertiges Wohngefühl.

Die Kombination aus **Loggia und Balkon** verleiht der Wohnung eine besondere Qualität. Beide Außenbereiche können individuell gestaltet und als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden.

## Lage & Umgebung

Das FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten für Alltag, Freizeit und Erholung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Für Erholung im Grünen bieten sich unter anderem der nahegelegene Kongresspark und Lidlpark an. Auch der Wienerwald ist gut erreichbar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit der **Straßenbahnlinie 43** besteht eine Verbindung in Richtung Innenstadt. Auch die **U6-Station Michelbeuern-AKH** sowie die **S-Bahn-Station Hernals** sind gut erreichbar.

Weitere Straßenbahn- und Busverbindungen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot und ermöglichen eine komfortable Verbindung innerhalb Wiens.

## Kontakt

**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