Urbaner Rückzugsort mit Loggia & Balkon



Objektnummer: 5612/441

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:	48,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	401.941,00 €

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

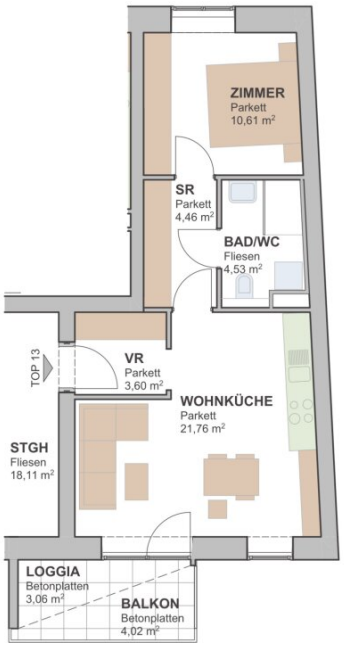

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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 13

Wohnfläche:	44,96 m2
Loggia:	3,06 m2
Balkon:	4,02 m2
Wohnnutzfläche:	48,02 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 13 im 2. Stock des FLORAVIE verbindet urbanes Wohnen mit privaten Außenbereichen und einer klar gegliederten Raumaufteilung. Auf insgesamt **48,02 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung eine großzügige Wohnküche, ein separates Zimmer sowie einen zusätzlichen Stauraum und einen gut dimensionierten Vorraum.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei privaten Freiflächen**: Eine **3,06 m² große Loggia** und ein **4,02 m² großer Balkon** erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche Möglichkeiten für einen kleinen Essplatz, Pflanzen oder einen persönlichen Rückzugsort im Freien.

Die **21,76 m² große Wohnküche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Sie bietet ausreichend Raum für einen komfortablen Wohn- und Essbereich und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen und Einrichtungskonzepte anpassen.

Das **10,61 m² große Zimmer** eignet sich als ruhiger Schlafbereich, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **4,46 m² großen Stauraum**, einen **3,60 m² großen Vorraum** sowie zwei separat ausgewiesene Sanitärbereiche mit **5,37 m² und 4,53 m²**.

Flächenaufteilung

- **Wohnküche:** 21,76 m²
- **Zimmer:** 10,61 m²
- **Stauraum:** 4,46 m²
- **Vorraum:** 3,60 m²
- **Sanitärbereich:** 5,37 m²
- **Sanitärbereich:** 4,53 m²

- **Wohnnutzfläche gesamt:** 48,02 m²
- **Loggia:** 3,06 m²
- **Balkon:** 4,02 m²

Die Wohnbereiche sind mit **Parkett** vorgesehen, die Sanitärbereiche mit **Fliesen**. Loggia und Balkon werden mit Betonplatten ausgeführt.

Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE steht für zeitgemäßes Wohnen mit einer klaren architektonischen Sprache und durchdachten Grundrissen. TOP 13 verbindet kompakte, effizient nutzbare Innenräume mit gleich zwei privaten Außenbereichen.

Die großzügige Wohnküche schafft einen offenen Mittelpunkt für Wohnen und Essen, während das separate Zimmer einen klar abgegrenzten privaten Bereich ermöglicht. Der zusätzliche Stauraum sorgt für praktische Funktionalität im Alltag.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Loggia und Balkon**: Die beiden Außenbereiche bieten unterschiedliche Möglichkeiten, den Wohnraum ins Freie zu erweitern und die Wohnung individuell zu nutzen.

Lage & Umgebung

Das FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Umgebung 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