Großzügige Dachgeschosswohnung mit privater Terrasse



Objektnummer: 5612/443

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	667.094,00 €

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 ERSTELLT


vorher
nachher
AUTO SERVICE
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



Änderungen vorbehalten, Einrichtung bespielhaft

GRUNDRISSE

Top 19

Wohnfläche:	73,82 m2
Terrasse:	17,37 m2
Wohnnutzfläche:	73,82 m2

1.DACHGESCHOSS

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 Dachgeschosswohnen mit privater Terrasse

TOP 19 im 1. Dachgeschoss des FLORAVIE verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonderen Freiraum im Dachgeschoss. Auf **73,82 m² Wohnfläche** stehen eine weitläufige Wohnküche, zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein großzügiger Vorraum und hochwertige Sanitärbereiche zur Verfügung.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **32,57 m² große Wohnküche**. Sie bietet viel Raum für einen großzügigen Wohn- und Essbereich und schafft damit einen offenen Lebensmittelpunkt für den Alltag. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und sorgt für eine besondere Wohnqualität.

Mit insgesamt **17,37 m² Terrassenfläche** bietet TOP 19 gleich zwei attraktive Außenbereiche. Die großzügige Terrasse mit **10,25 m²** sowie eine weitere Terrasse mit **7,12 m²** schaffen zusätzliche Möglichkeiten für einen Essplatz im Freien, Loungemöbel, Pflanzen oder eine private Rückzugsmöglichkeit.

Die beiden Zimmer mit **11,17 m² und 10,37 m²** lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen **9,34 m² großen Vorraum**, eine separate Garderobe sowie einen hochwertigen Sanitärbereich mit Bad und WC.

Flächenaufteilung

- **Wohnküche:** 32,57 m²
- **Zimmer:** 11,17 m²
- **Zimmer:** 10,37 m²
- **Vorraum:** 9,34 m²
- **Garderobe:** 3,79 m²

- **Bad:** 4,78 m²
- **WC:** 1,80 m²
- **Wohnnutzfläche gesamt:** 73,82 m²
- **Terrasse:** 10,25 m²
- **weitere Terrasse:** 7,12 m²
- **Terrassenfläche gesamt:** 17,37 m²

Die Wohn- und Schlafräume sind mit **Parkett** vorgesehen. Bad und WC werden mit **Fliesen** ausgeführt. Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten.

Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE steht für zeitgemäßes, komfortables Wohnen in einem urbanen Umfeld. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und private Freiflächen schaffen Wohnungen, die sowohl im Alltag als auch langfristig eine hohe Wohnqualität bieten.

TOP 19 überzeugt dabei insbesondere durch seine großzügige Wohnfläche, die offene Wohnküche und die beiden privaten Terrassen. Die Kombination aus großzügigem Innenraum und mehreren Außenflächen macht die Wohnung zu einem besonderen Zuhause im Dachgeschoss.

Lage & Umgebung

Das FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Kongresspark und der Lidlpark attraktive Grün- und Erholungsräume. Auch der Wienerwald ist gut erreichbar und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der **Straßenbahnlinie 43** besteht eine direkte 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