

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, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27



MIT KI ERSTELLT

vorher

nachher

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

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

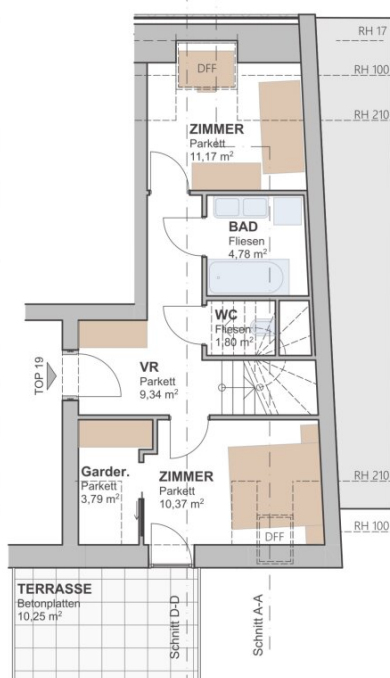
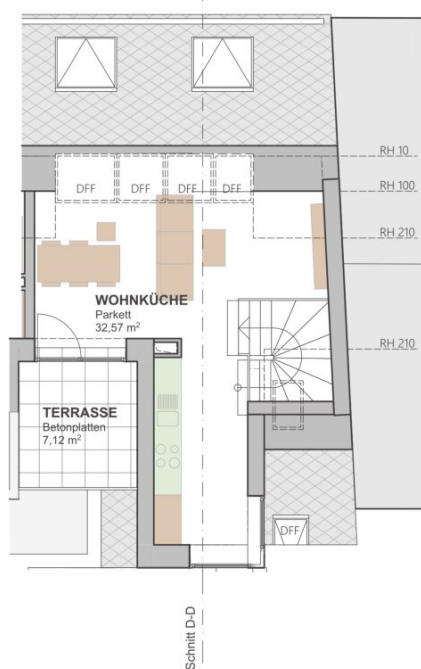








1.DACHGESCHOSS



Änderungen vorbehalten, Einrichtung beispielhaft

GRUNDRISSE

Top 19

Wohnfläche:	73,82 m ²
-------------	----------------------

Terrasse:	17,37 m2
-----------	----------

Wohnnutzfläche: 73,82 m²

1.DACHGESCHOSS

Übersichtplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner gmbH
Löhrigasse 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