Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Loggia



Objektnummer: 5612/442

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:	89,56 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	790.681,00 €

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.


KI generiert


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

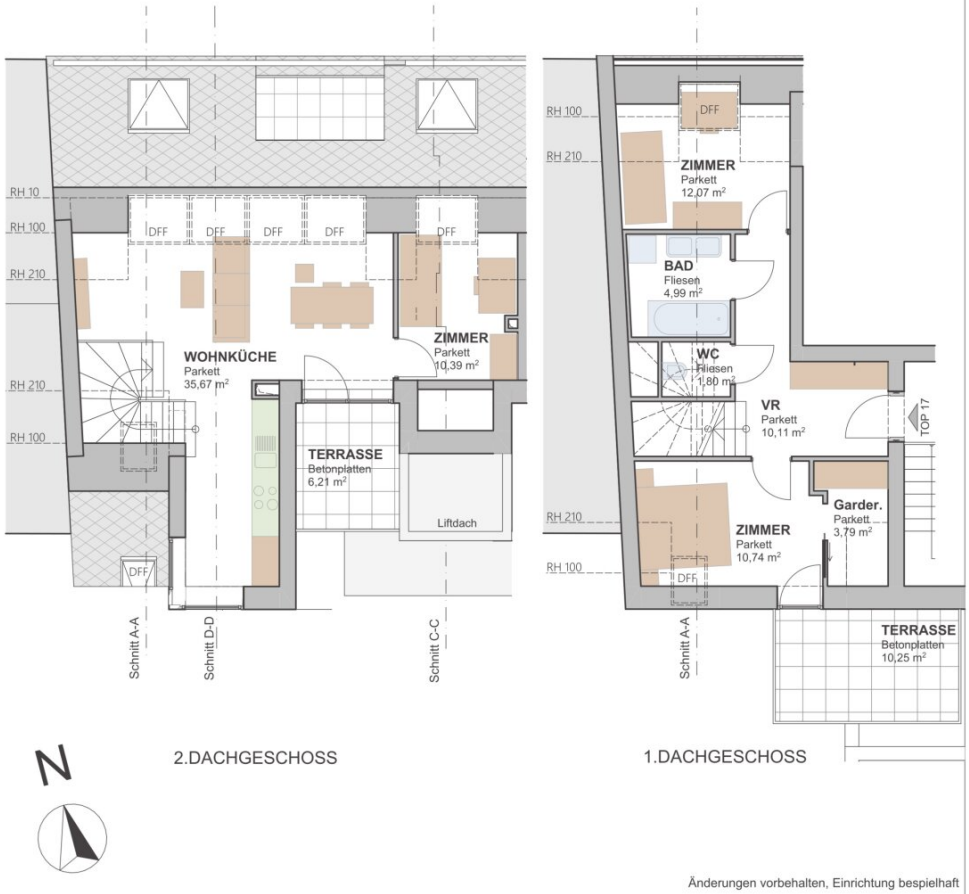

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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 17

Wohnfläche:	89,56 m2
Terrasse:	16,46 m2
Wohnnutzfläche:	89,56 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 Terrasse & Loggia

TOP 17 im 1. Dachgeschoss des FLORAVIE bietet großzügiges Wohnen mit viel Raum für individuelle Gestaltung und gleich zwei private Außenbereiche. Auf **89,56 m² Wohnfläche** stehen drei Zimmer, eine großzügige Wohnküche, ein geräumiger Vorraum sowie separate Garderobe und Sanitärbereiche zur Verfügung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **35,67 m² große Wohnküche**. Der großzügige Grundriss schafft viel Platz für einen offenen Wohn- und Essbereich und lässt unterschiedliche Einrichtungskonzepte zu. Durch die zusätzliche Freifläche wird der Wohnbereich angenehm ins Freie erweitert.

Neben der großzügigen Terrasse mit **10,25 m²** verfügt TOP 17 über eine weitere **3,98 m² große Loggia**. Mit insgesamt **16,46 m² privaten Freiflächen** bietet die Wohnung damit gleich mehrere Möglichkeiten, den Außenbereich individuell zu nutzen – vom Frühstück im Freien bis hin zu einem kleinen privaten Rückzugsort.

Die drei Zimmer mit **12,76 m², 12,07 m² und 10,74 m²** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Schlaf- und Kinderzimmern eignen sie sich ebenso als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsraum.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen großzügigen **10,11 m² großen Vorraum**, eine separate Garderobe sowie ein Bad und ein separates WC.

Flächenaufteilung

- **Wohnküche:** 35,67 m²
- **Zimmer:** 12,76 m²
- **Zimmer:** 12,07 m²
- **Zimmer:** 10,74 m²

- **Vorraum:** 10,11 m²
- **Garderobe:** 3,79 m²
- **Bad:** 4,99 m²
- **WC:** 1,80 m²
- **Wohnnutzfläche gesamt:** 89,56 m²
- **Terrasse:** 10,25 m²
- **Loggia:** 3,98 m²
- **Freiflächen gesamt:** 16,46 m²

Die Wohn- und Schlafräume sowie der Vorraum und die Garderobe sind mit **Parkett** vorgesehen. Bad und WC werden mit **Fliesen** ausgeführt. Terrasse und Loggia erhalten einen Belag aus Betonplatten.

Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE verbindet zeitgemäße Architektur mit einem durchdachten Wohnkonzept und hochwertigen Materialien. Die großzügigen Raumproportionen von TOP 17 schaffen viel Flexibilität und ermöglichen eine individuelle Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche.

Besonders charakteristisch ist die Verbindung aus großzügigem Innenraum und mehreren privaten Freiflächen. Die Terrasse und die Loggia schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und verleihen der Dachgeschosswohnung eine besondere Wohnqualität.

Lage & Umgebung

Das FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Lage verbindet die Vorzüge eines urbanen Wohnumfelds mit zahlreichen Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

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 vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der **Straßenbahnlinie 43** besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Die **U6-Station Michelbeuern-AKH** sowie die **S-Bahn-Station Hernals** sind ebenfalls gut erreichbar.

Ergänzt wird das Angebot durch weitere Straßenbahn- und Busverbindungen, die eine komfortable Anbindung innerhalb Wiens ermöglichen.

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