Großzügiges Wohnen mit privater Terrasse



Objektnummer: 5612/433

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:	47,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	407.489,00 €

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

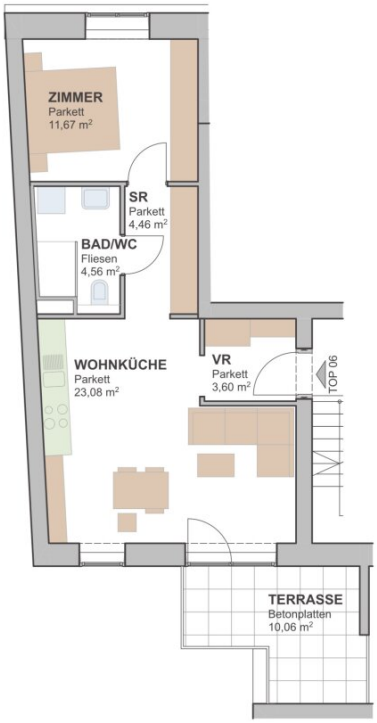

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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 6

Wohnfläche:	47,37 m2
Terrasse:	10,06 m2
Wohnnutzfläche:	47,37 m2

1.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.

Großzügiges Wohnen mit privater Terrasse

Top 6 verbindet einen großzügigen und vielseitig nutzbaren Grundriss mit einem besonderen Highlight: einer **10,06 m² großen privaten Terrasse**. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Projekts **FLORAVIE** in der Blumengasse und bietet mit 47,37 m² Wohnfläche viel Raum für modernes und komfortables Wohnen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige **23,08 m² große Wohnküche**. Sie bietet ausreichend Platz für eine offene Küche, einen großzügigen Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Durch die klare Raumgestaltung entsteht ein heller und einladender Lebensmittelpunkt, der sich sowohl für den Alltag als auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bestens eignet.

Ein besonderes Merkmal von Top 6 ist die großzügige **10,06 m² große Terrasse**. Sie erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet viel Platz für einen Esstisch, Loungemöbel, Pflanzen oder eine individuelle Gestaltung. Die Terrasse schafft damit einen wertvollen privaten Freiraum mitten in Wien und lädt dazu ein, den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen zu verlagern.

Die Wohnung verfügt über **zwei separate Zimmer**, wodurch sich neben einem klassischen Schlafzimmer auch die Möglichkeit für ein Homeoffice, Gästezimmer oder einen individuell gestalteten zusätzlichen Wohnbereich ergibt. Das größere Zimmer mit **12,28 m²** bietet ausreichend Platz für ein komfortables Schlafzimmer, während das **11,67 m² große zweite Zimmer** flexibel genutzt werden kann.

Der **3,60 m² große Vorraum** erschließt die einzelnen Bereiche der Wohnung und bietet Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Das **4,56 m² große Bad/WC** ist funktional gestaltet und mit Fliesen ausgestattet.

Flächenaufteilung

Top 6 verfügt über eine **Wohnnutzfläche von 47,37 m²**. Zusätzlich steht eine großzügige **10,06 m² große Terrasse** zur Verfügung. Damit bietet die Wohnung insgesamt **57,43 m² Fläche inklusive Terrasse**.

Die Raumaufteilung umfasst:

Wohnküche: 23,08 m²

Zimmer: 12,28 m²

Zimmer: 11,67 m²

Vorraum: 3,60 m²

Bad/WC: 4,56 m²

Wohnnutzfläche gesamt: 47,37 m²

Terrasse: 10,06 m²

Hochwertige Ausstattung & modernes Wohnkonzept

FLORAVIE steht für zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und energieeffizientes Wohnen. Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie großformatige Fliesen in den Sanitärräumen schaffen ein modernes und zeitloses Ambiente.

Die hochwertige Ausstattung wird durch eine moderne Haustechnik ergänzt. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, energieeffiziente Bauweise und elektrische Außenmarkisen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima.

Lage & Umgebung

FLORAVIE befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Die Lage verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wiener Wohnviertels mit einer vielseitigen Infrastruktur. Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Freizeit und Erholung stehen mit dem **Kongresspark** und dem **Lidlpark** attraktive Grünflächen zur Verfügung. Auch die nahegelegenen Ausläufer des Wienerwaldes bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Blumengasse ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die **Straßenbahnlinie 43** bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Über die **U6** bestehen weitere Verbindungen innerhalb Wiens.

Ergänzt wird das Angebot durch die **S-Bahn-Station Hernals** sowie weitere Straßenbahn- und

Busverbindungen. Damit sind sowohl die inneren Bezirke als auch zahlreiche weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Kontakt

Für weitere Informationen zum Projekt FLORAVIE oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

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