

Neuwertiges Büro oder Atelier mit Garten und Terrasse im 17. Wiener Bezirk!



Objektnummer: 5612/509

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	329.193,00 €
Infos zu Preis:	

Der angegebene Kaufpreis versteht sich exklusive UST UST Überrechnung möglich!

Provisionsangabe:

11.850,95 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Sagan

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 88 57 82 07



vorher

nachher

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

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

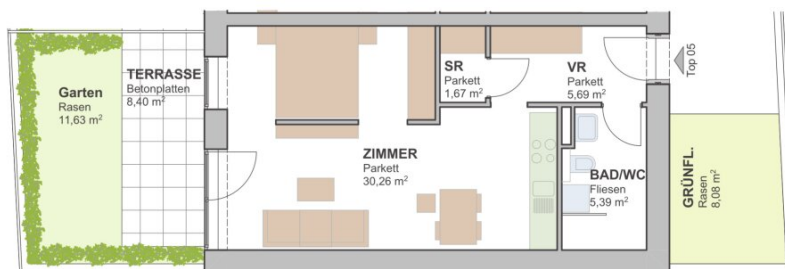








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



Änderungen vorbehalten, Einrichtung beispielhaft

GRUNDRISSSE

APPARTEMENT

Top 5

Wohnfläche: 43,01 m²

Terrasse: 8,40 m²

Garten: 11,63 m²

Grünfläche: 8,08 m²

Wohnnutzfläche: 43,01 m²

ERDGESCHOSS

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

Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen von 45 bis 50 m² sind in Wien laufend gefragt. In der Blumengasse 31 kommen dazu der Passivhaus-Standard und eine ruhige Lage. Das bringt niedrige Betriebskosten, gute Vermietbarkeit und eine nachhaltige Bausubstanz.

Diese **attraktive innenhofseitige Gewerbeeinheit** besticht durch ihre neuwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf 42,51 m². Ideal geeignet für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, bietet diese Immobilie eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine moderne und kommunikative Arbeitsweise oder Präsentation.

Der hochwertige Bodenbelag aus Dielen und die modernen, hellen Bäder sorgen für ein angenehmes Ambiente und unterstreichen die Qualität der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse – eine seltene Gelegenheit, in der Stadt einen erholsamen Außenbereich zu genießen, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die barrierefreie Erreichbarkeit wird durch einen Personenaufzug gewährleistet, der den Zugang für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen erleichtert.

Das Apartment bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese vielseitige und hochwertige Freizeitimmobilie oder ein Büro, Atelier oder Studio in einem beliebten Wiener Bezirk. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Gewerbe in einem modernen, gut angebundenen und lebendigen Umfeld zu etablieren.

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