

Attraktives Büro, Praxis oder Atelier mit Garten und Terrasse in 1170 Wien



Objektnummer: 5612/508

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:	42,15 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	8,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	305.448,00 €
Infos zu Preis:	

Der angegebene Kaufpreis versteht sich exklusive UST UST Überrechnung möglich!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 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

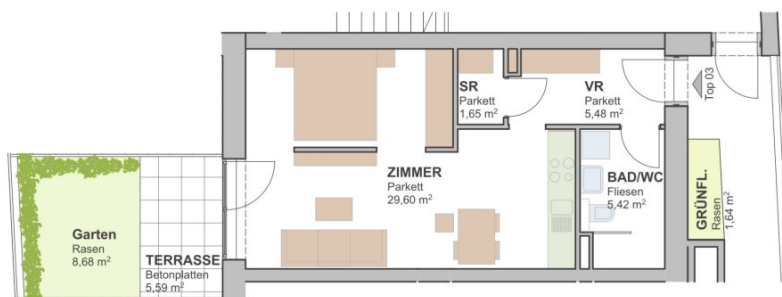








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE



Änderungen vorbehalten, Einrichtung beispielhaft

GRUNDRISSSE

APPARTEMENT:

Top 3

Wohnfläche: 42,15 m²

Terrasse: 5,59 m²

Garten: 8,68 m²

Grünfläche: 1,64 m²

Wohnnutzfläche: 42,15 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 neuwertige Einheit im Erdgeschoss eines Hofgebäudes bietet auf rund **42 m²** ein ansprechendes Umfeld für Ihre gewerbliche Tätigkeit. Die ruhige und zugleich zentrale Lage eignet sich für konzentriertes Arbeiten, persönliche Kundentermine oder kreative Projekte.

Die Fläche umfasst einen hellen, modernen Hauptraum sowie einen separat abgetrennten Raum. Dadurch lassen sich unterschiedliche Arbeitsbereiche gestalten – etwa ein Büro mit Besprechungszimmer, eine Praxis mit separatem Behandlungsraum oder ein Atelier mit zusätzlichem Arbeitsbereich.

Ein besonderes Highlight sind die **5,59 m² große Terrasse** und der **8,68 m² große private Garten**. Dieser Freiraum im Grünen ergänzt die Innenfläche und bietet Platz für Arbeitspausen, persönliche Gespräche oder kreative Inspiration unter freiem Himmel.

Ob für Selbstständige, freiberuflich Tätige oder Kreativschaffende: Die Kombination aus neuwertigem Zustand, vielseitiger Raumaufteilung und eigenem Außenbereich macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für Ihre beruflichen Vorhaben.

Gerne informieren wir Sie über die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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