

Kompakte Anlegerwohnung im 17. Bezirk – neuwertige Garçonnière nahe AKH



Objektnummer: 5612/488

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:	31,06 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	197.767,00 €
Infos zu Preis:	

Der angegebene Kaufpreis versteht sich exklusive UST UST Überrechnung möglich!

Provisionsangabe:

7.119,61 € 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

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











Änderungen vorbehalten, Einrichtung beispielhaft

GRUNDRISSSE

TOP 1

Wohnfläche: 31,06 m²

Wohnnutzfläche: 31,06 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 moderne, neuwertige Garçonnière in Wien-Hernals bietet eine attraktive Kombination für Anleger: eine kompakte Wohnfläche von **31,06 m²**, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gut angebundene Lage mit vielfältiger Infrastruktur. Damit spricht die Wohnung insbesondere Singles, Studierende und Berufstätige an, die urban und auf überschaubarem Raum wohnen möchten. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche nutzt die vorhandene Fläche effizient. Hochwertige Dielen- und Parkettböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein helles Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot.

Die kompakte 1 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss eines modernen Passivhauses und ist barrierefrei sowie rollstuhlgerecht gestaltet.

Urbanes Umfeld mit guter Anbindung

Die Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahn ermöglicht eine gute Erreichbarkeit innerhalb Wiens. Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahe gelegene Yppenmarkt bereichert das Wohnumfeld mit seinem beliebten Marktflair.

Ärzte, Apotheken, medizinische Einrichtungen sowie Bildungsangebote ergänzen die Infrastruktur – ein wesentlicher Standortvorteil für die langfristige Vermietung.

Eine interessante Möglichkeit für Ihre Immobilienanlage

Die überschaubare Wohnungsgröße, der neuwertige Zustand und die alltagstaugliche Ausstattung bilden eine gute Grundlage für die Vermietung. Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die ihr Immobilienportfolio um eine kompakte Wohnung in Wien erweitern oder erstmals in eine vermietbare Immobilie investieren möchten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung 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