Kompakte Anlegerwohnung mit Loggia – Neubau FLORAVIE, 1170 Wien



Objektnummer: 5612/494

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:	41,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	314.520,00 €

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

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

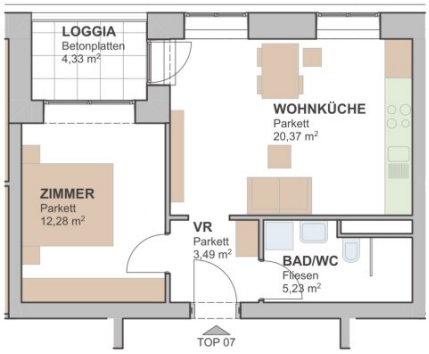

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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 7

Wohnfläche:	41,37 m2
Loggia:	4,33 m2
Wohnnutzfläche:	45,70 m2

1.STOCK

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

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.

Urbanes Wohnen mit geschützter Loggia

Top 7 liegt im 1. Obergeschoß des Neubauprojekts FLORAVIE in der Blumengasse 31, 1170 Wien. Auf 41,37 m² Wohnnutzfläche bietet die Wohnung:

- eine 20,37 m² große Wohnküche
- ein separates Schlafzimmer mit 12,28 m²
- einen Vorraum
- ein Bad/WC mit 5,23 m²

Dazu kommt eine geschützte Loggia mit 4,33 m².

Warum für Anleger interessant: Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen um 40 m² gehören in Wien zu den am stärksten nachgefragten Mietobjekten. Die niedrige Gesamtmiete spricht eine breite Zielgruppe an und verkürzt Leerstandszeiten. Der Grundriss hat keine Verlustflächen: Rund die Hälfte der Fläche entfällt auf die Wohnküche, und das Zimmer lässt sich vollwertig als Schlafzimmer nutzen. Die Loggia ist ein zusätzliches Vermietungsargument, das viele Vergleichsobjekte dieser Größe nicht bieten.

Die Ausstattung ist auf Langlebigkeit ausgelegt:

- Eichenparkett und großformatige Fliesen
- moderne Sanitärausstattung
- elektrische Außenmarkisen

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Die energieeffiziente Bauweise hält die Betriebskosten für Mieter niedrig. Der Erstbezug im Neubau bedeutet geringen Instandhaltungsaufwand in den ersten Jahren.

Anbindung: Straßenbahnlinie 43, U6, S-Bahn Hernals sowie weitere Bus- und Straßenbahnlinien.

Highlights

- Neubau-Erstbezug mit geringem Instandhaltungsaufwand
- 41,37 m² mit 2 Zimmern: niedrige Gesamtmiete, breite Mieterzielgruppe
- Geschützte Loggia mit 4,33 m²
- Effizienter Grundriss ohne Verlustflächen
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Außenmarkisen
- Nachfragestarke Lage nahe AKH, U6 und Linie 43

Flächenaufteilung

- Wohnküche: 20,37 m²
- Zimmer: 12,28 m²
- Vorraum: 3,49 m²

- Bad/WC: 5,23 m²

- **Wohnnutzfläche gesamt: 41,37 m²**

- Loggia: 4,33 m²

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