Vorsorgewohnung mit 10 m² Terrasse – Neubau
FLORAVIE, 1170 Wien



Objektnummer: 5612/493

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:	370.444,00 €

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





vorher nachher



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

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE








BLUMENGASSE 31


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

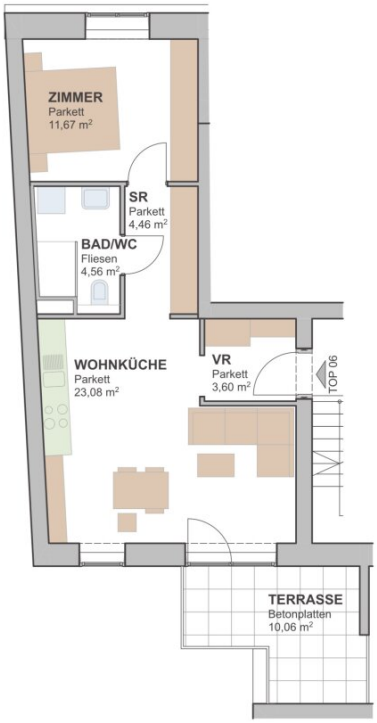

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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

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.

Großzügiges Wohnen mit privater Terrasse

Top 6 liegt im 1. Obergeschoß des Neubauprojekts FLORAVIE in der Blumengasse, 1170 Wien. Auf 47,37 m² Wohnnutzfläche bietet die Wohnung:

- eine 23,08 m² große Wohnküche
- ein separates Schlafzimmer
- einen 4,46 m² großen Stauraum
- einen Vorraum
- ein Bad/WC

Die 10,06 m² große Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an.

Warum für Anleger interessant: 2-Zimmer-Wohnungen unter 50 m² gehören in Wien zu den gefragtesten Mietobjekten. Eine Terrasse mit über 10 m² ist in diesem Segment selten. Sie ist ein starkes Vermietungsargument, rechtfertigt eine höhere Miete und fördert lange Mietdauern. Der eigene Stauraum ist ein weiterer Pluspunkt, der bei kompakten Wohnungen oft fehlt.

Die Ausstattung ist auf Langlebigkeit ausgelegt:

- Eichenparkett und großformatige Fliesen
- 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.

Lage: Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnviertel in Hernals mit Nahversorgern und Gastronomie in der Umgebung. Kongresspark, Lidlpark und Wienerwald sind gut erreichbar. AKH, Universitätsstandorte und Innenstadt sind rasch erreichbar, die Mieterzielgruppe ist entsprechend breit.

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

Highlights

- Neubau-Erstbezug mit geringem Instandhaltungsaufwand
- Terrasse mit 10,06 m², direkt vom Wohnbereich begehbar
- 47,37 m², 2 Zimmer, mit eigenem Stauraum
- Großzügige Wohnküche mit 23,08 m²
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Außenmarkisen
- Nachfragestarke Lage nahe AKH, U6 und Linie 43

Flächenaufteilung [gegen Grundriss prüfen]

- Wohnküche: 23,08 m²
- Zimmer: 11,67 m²

- Stauraum: 4,46 m²
- Vorraum: 3,60 m²
- Bad/WC: 4,56 m²
- **Wohnnutzfläche gesamt: 47,37 m²**
- Terrasse: 10,06 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