# Ruhige Innenhof-Gewerbeeinheit mit Terrasse: Ideal für Kurzzeitvermietung




**Objektnummer: 5612/507**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Freizeitimmobilie gewerblich |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,80 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,53 |
| **Kaufpreis:** | 288.331,00 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Der angegebene Kaufpreis versteht sich exklusive UST UST Überrechnung möglich!

## 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.








BLUMENGASSE 31


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

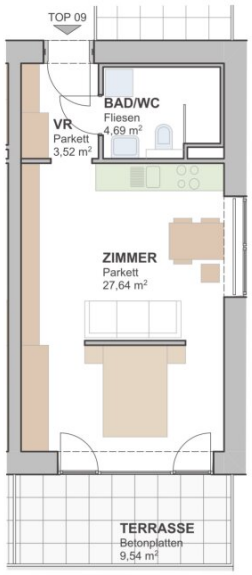

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


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

APPARTEMENT

**Top 9**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 36,02 m2 |
| Terrasse: | 9,54 m2 |
| Wohnnutzfläche: | 36,02 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.

Diese **attraktive innenhofseitige Gewerbeeinheit** besticht durch ihre neuwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf 35,8 m². Ideal geeignet für Kurzzeitvermietung, bietet diese Immobilie eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine moderne 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 die eigene 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 in einem der attraktivsten Bezirke Wiens. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Gewerbe in einem modernen, gut angebundenen und lebendigen Umfeld zu etablieren.

Highlights:

- **Ruhige Innenhoflage**
- **Neuwertige Ausstattung mit hochwertigen Dielenböden**
- **Moderne, helle Sanitärräume**
- **Passivhaus-Standard mit niedrigen Betriebskosten**
- **Geeignet für Kurzzeitvermietung, Büro oder Ordination**

Die Gewerbeeinheit liegt in der Blumengasse 31, in einer ruhigen Wohngegend im 17. Bezirk Hernals. Hier treffen urbanes Leben und Erholung direkt aufeinander. Die Innenstadt ist rasch erreichbar, und auch der Wienerwald ist nicht weit.

Das Objekt ist sehr gut an die Öffis angebunden. Die Straßenbahnlinien 43 und 9 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der geplanten Verlängerung der U5 soll die Anbindung künftig noch besser werden. Wer mit dem Auto anreist, erreicht den Gürtel und das übergeordnete Straßennetz schnell.

Alles für den täglichen Bedarf findet sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und die Post. Dazu kommen Cafés und Restaurants. Das AKH und mehrere Universitätsstandorte liegen ebenfalls in der Nähe. Für Gäste in der Kurzzeitvermietung ist das ein klarer Vorteil, etwa

für Geschäftsreisende, Klinikbesucher oder Gastwissenschaftler. Zum Durchatmen laden der Kongresspark, der Lidlpark und die Ausläufer des Wienerwalds ein.

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