



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Blumengasse 31, A-1170 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Blumengasse 31, A-1170 Wien

FLORAVIE – Nachhaltig wohnen in Hernals

FLORAVIE – Nachhaltig wohnen in Hernals **Passivhausqualität trifft modernes Stadtleben**

Im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit FLORAVIE ein hochwertiges Neubauprojekt nach Passivhausstandard, der hochwertigste energieeffiziente Standard im Neubaubereich, vereint mit zeitgemäßer Architektur. In ruhiger Lage der Blumengasse genießen zukünftige Bewohner die perfekte Balance zwischen urbanem Lebensgefühl und entspannter Wohnatmosphäre.

Das Projekt kombiniert einen behutsam integrierten Altbestand mit einem modernen Neubau und richtet sich an Menschen, die bewusst wohnen möchten: klimabewusste Eigennutzer, junge Paare und Singles, die Wert auf nachhaltige Bauweise, niedrigen Energieverbrauch und langfristige Wohnqualität legen.

Das Wohnungsangebot reicht von kompakten Appartements bis hin zu hochwertig ausgestatteten Dachgeschosswohnungen mit attraktiven Freiflächen. Großteils verfügen die Wohnungen über Balkone, Terrassen oder Eigengärten und schaffen damit zusätzlichen privaten Freiraum mitten in der Stadt.

Die innovative Passivhaus-Technologie sorgt gemeinsam mit einer zentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein konstant angenehmes Raumklima – sowohl im Sommer als auch im Winter. Das bedeutet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch energieeffizientes und zukunftsfitte Wohnen mit nachhaltig reduzierten Betriebskosten.

Das Projekt im Überblick

- 14 Wohneinheiten
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 31 m² bis 89 m²
- Großteils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Passivhausstandard
- Tiefgarage inkl. Autolift mit 6 Stellplätzen (ab € 31.000,- brutto)
- Teilweise Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradraum im Keller

Die Ausstattung

Die Ausstattung verbindet hochwertige Materialien mit funktionalem Wohnkomfort und nachhaltiger

Bauqualität:

- Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Bodenebene Duschen mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Fenster und Terrassentüren mit Wärmedämmglas
- Elektrische Außenmarkisen
- Geräuschlose Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage im 2. Dachgeschoss

Die Lage

Die Blumengasse befindet sich in ruhiger Wohnlage im Herzen von Hernals – einem Bezirk, der für seine hohe Lebensqualität, seine gewachsene Grätzlstruktur und seine Nähe zu Erholungsräumen bekannt ist. Das Umfeld verbindet klassische Wiener Wohnatmosphäre mit moderner Infrastruktur und erfreut sich besonders bei jungen Bewohnern und Eigennutzern großer Beliebtheit.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch das Freizeitangebot überzeugt: Der Kongresspark, der Lidlpark sowie die nahegelegenen Ausläufer des Wienerwalds bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit im Grünen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U6-Station Michelbeuern-AKH
- S-Bahn Hernals
- Straßenbahnlinien mit direkter Verbindung in die Innenstadt

Durch die sehr gute Anbindung sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch Universitäten, Arbeitsstandorte und Freizeiteinrichtungen rasch erreichbar.

3% Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2027

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 16.11.2032
HWB:  67,3 kWh/m²a
fGEE:  0,69

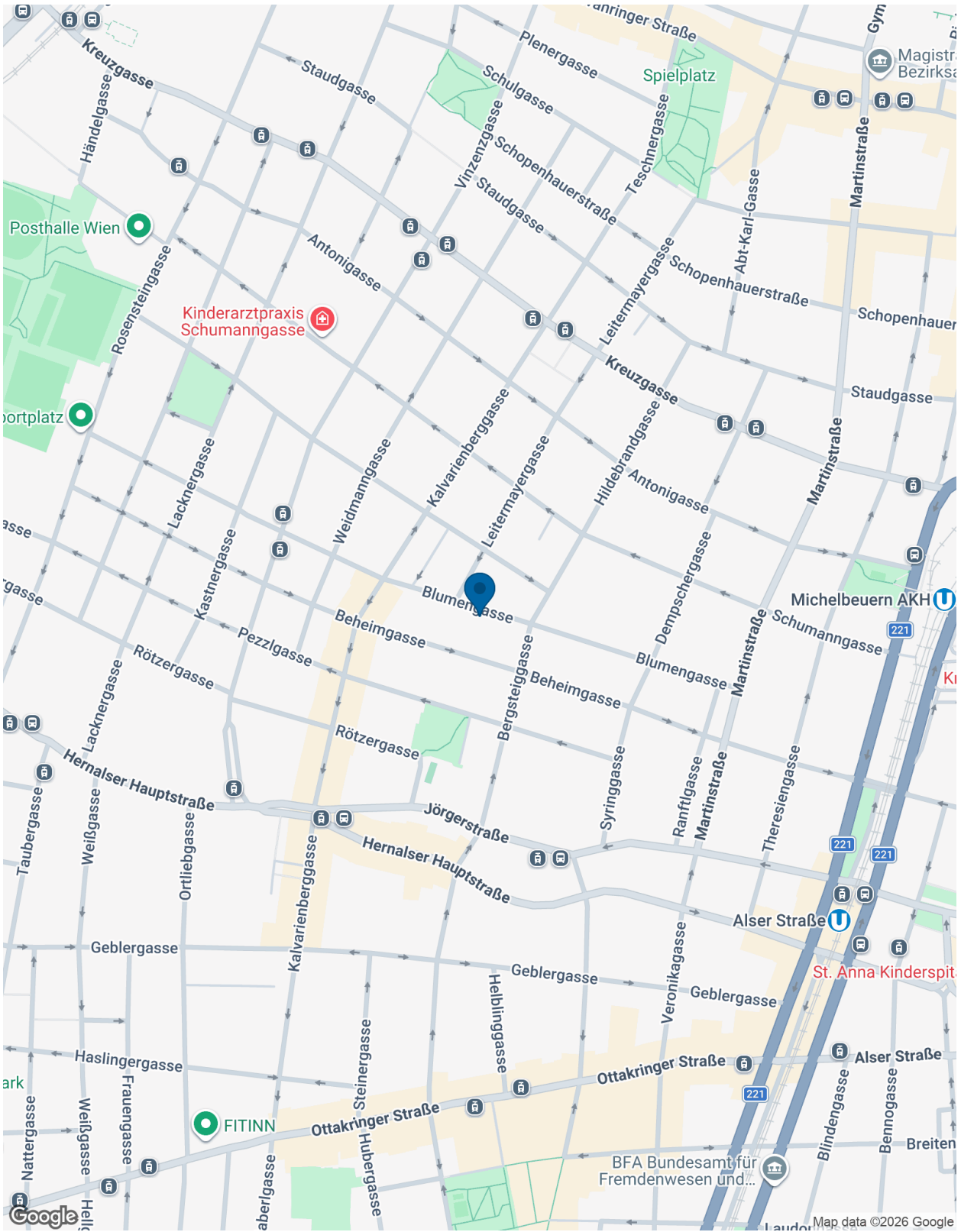
Fotos







Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

