



# 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

Exklusives Neubauprojekt in Wien Hernals - FLORAVIE

## Exklusives Neubauprojekt in Wien Hernals - FLORAVIE

Städtisch leben. Entspannt wohnen. Wertvoll investieren. **BLUMENGASSE 31**

Im charmanten 17. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt, das modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und attraktive Investmentchancen vereint. In ruhiger Lage von Hernals genießen Sie urbanes Lebensgefühl und gleichzeitig die Nähe zur Natur – eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

Dieses Neubauprojekt steht für ein modernes, nachhaltiges Wohnkonzept, das sowohl Investoren als auch Vorsorgekäufer anspricht. Die energieeffiziente Bauweise auf Passivhausniveau sorgt für niedrige Betriebskosten und ein konstant angenehmes Raumklima – ein wesentlicher Vorteil für langfristige Wertstabilität und sichere Vermietbarkeit.

Das Angebot reicht von kompakten, gut vermietbaren Apartments bis hin zu exklusiven Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Außenflächen. Bei den Apartments ist zudem eine Ferien- und Kurzzeitvermietung möglich, was zusätzliche Flexibilität und interessante Renditechancen eröffnet.

## Das Projekt im Überblick

- 14 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 1-4 Zimmer Wohnungen
- Wohnfläche von 31 – 89m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit Autolift (teilweise inkl. E-Ladestation)

## Die Ausstattung

- Passivhausstandard
- Lichtdurchflutete Räume
- Klimaanlage im 2. Dachgeschoß
- Fenster und Terrassentüren mit Wärmedämmglas
- Elektrische Außenmarkisen
- Fahrradraum im Keller

## Die Lage

Die Liegenschaft ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – sowohl die U6 als auch die S-Bahn sind schnell erreichbar. Mit der geplanten Verlängerung der U5 wird sich die Anbindung künftig noch weiter verbessern.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage!](#)

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 208.226,- bis EUR 763.813,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,25 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2027**

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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](http://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/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,69

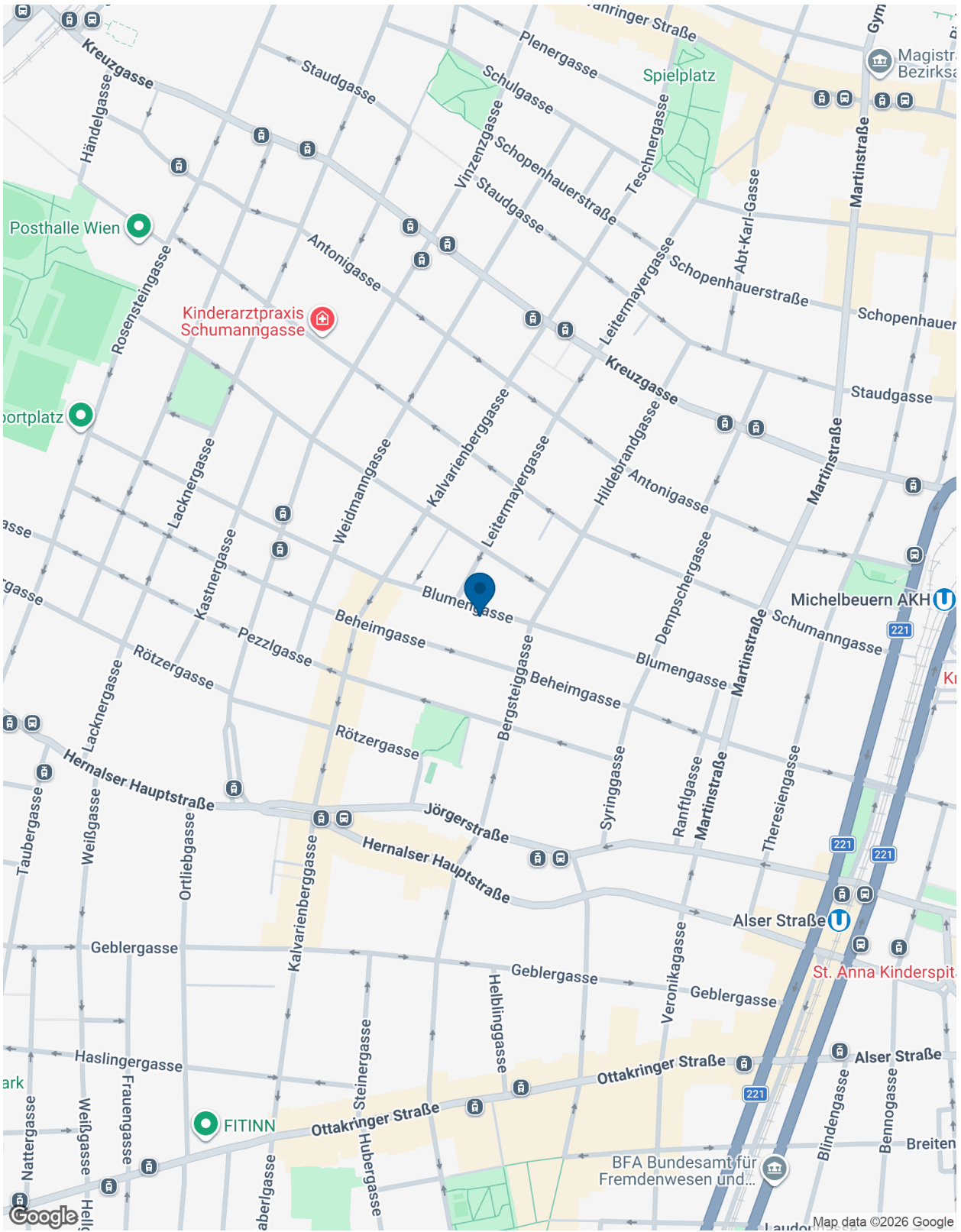
## Fotos







# 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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

