

Modernes Wohnen in Ruhelage – Koloniestraße 35, 1210 Wien

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- **Aufzug**
- **Einlagerungsraum für jede Wohnung**
- **Paketboxen**
- **Kinderwagen- und Fahrradraum**
- **Waschküche**
- **Tiefgarage** (optional anmietbar um **EUR 90,- brutto/Monat**)
- **Kleinkinderspielplatz**
- **Jugendspielraum (Stiege 4)**

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	5 von 62 verfügbar
Zimmer:	2 - 2
Beziehbar ab:	2026-12-01, 2026-11-01, 2026-10-01, ab sofort
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





AUSSTATTUNG

- **durchdachte, gut nutzbare Grundrisse**
- **Freiflächen bei jeder Wohnung**
- **moderne Einbauküche**
- **ZANUSSI-Elektrogeräte**
- **Fußbodenheizung** (Gaszentralheizung)
- **Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen**
- **Außenliegender Sonnenschutz** (manuell bedienbar)
 - Gartenwohnungen mit **Außenrollläden**
 - übrige Wohnungen mit **Raffstores**
- **Video-Gegensprechanlage**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 36.88 kWh/m²a, 34.22 kWh/m²a, 30.01 kWh/m²a, 31.01

kWh/m²a

- Klasse B

Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	225 m
Klinik	900 m
Krankenhaus	925 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

Verkehr

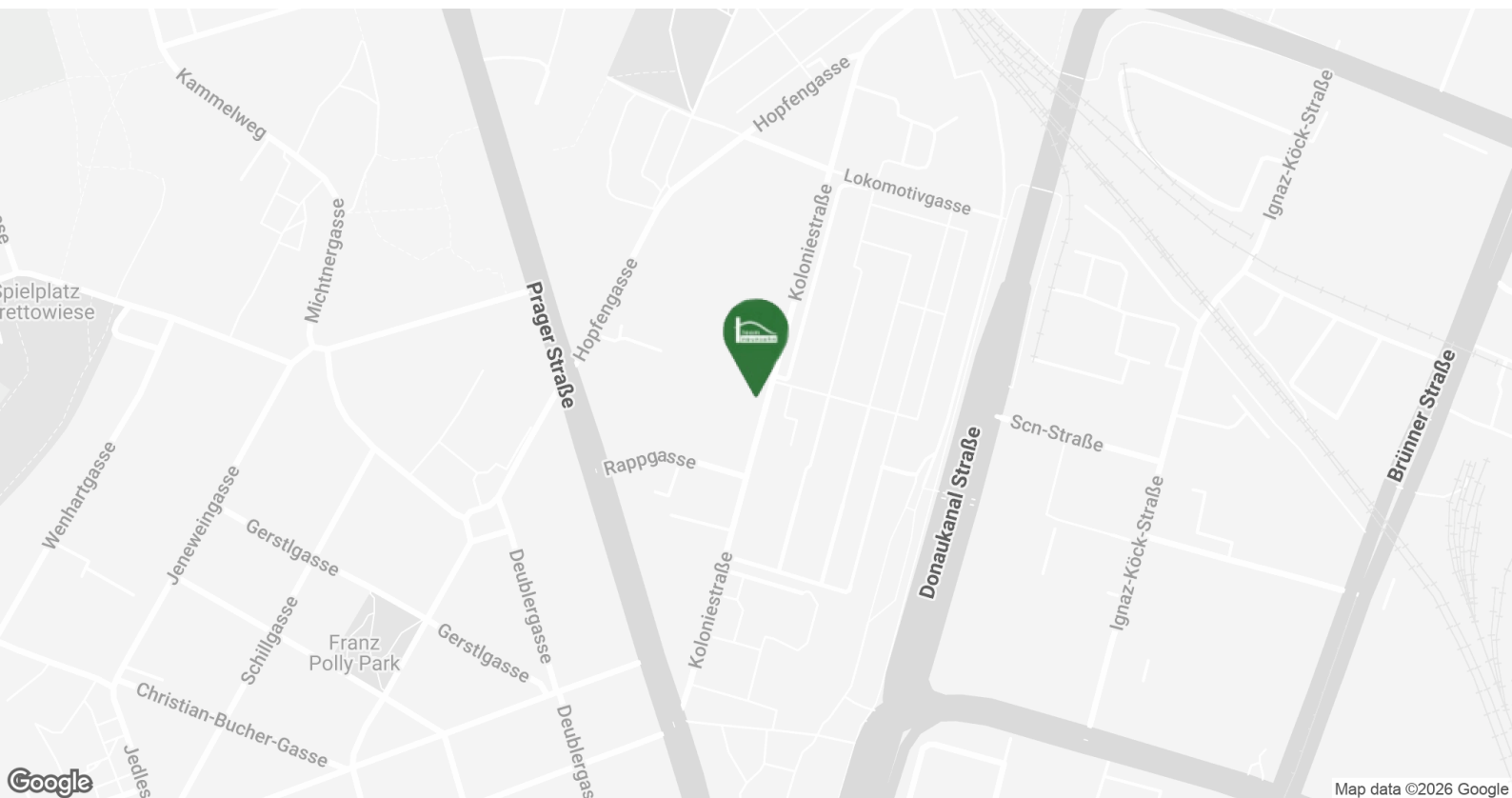
Bus	200 m
U-Bahn	1.325 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	1.025 m

Sonstige

Geldautomat	600 m
Bank	600 m
Post	425 m
Polizei	925 m

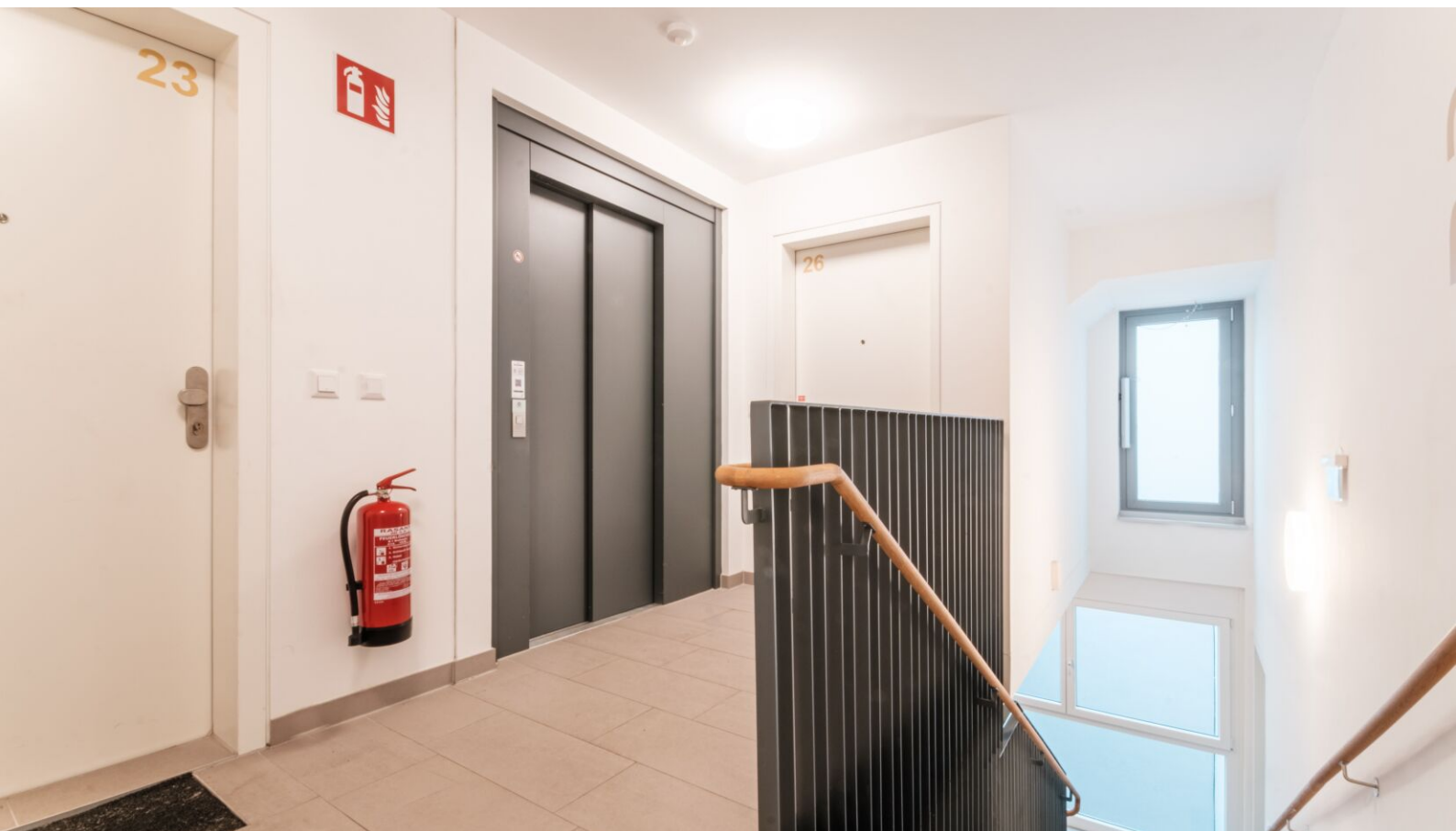




FACTS

1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

- Neubau
- Küche inkludiert
- Fußbodenheizung
- Balkon, Terrasse, Loggia
- Tiefgarage
- Top-Infrastruktur





VERFÜGBARE EINHEITEN

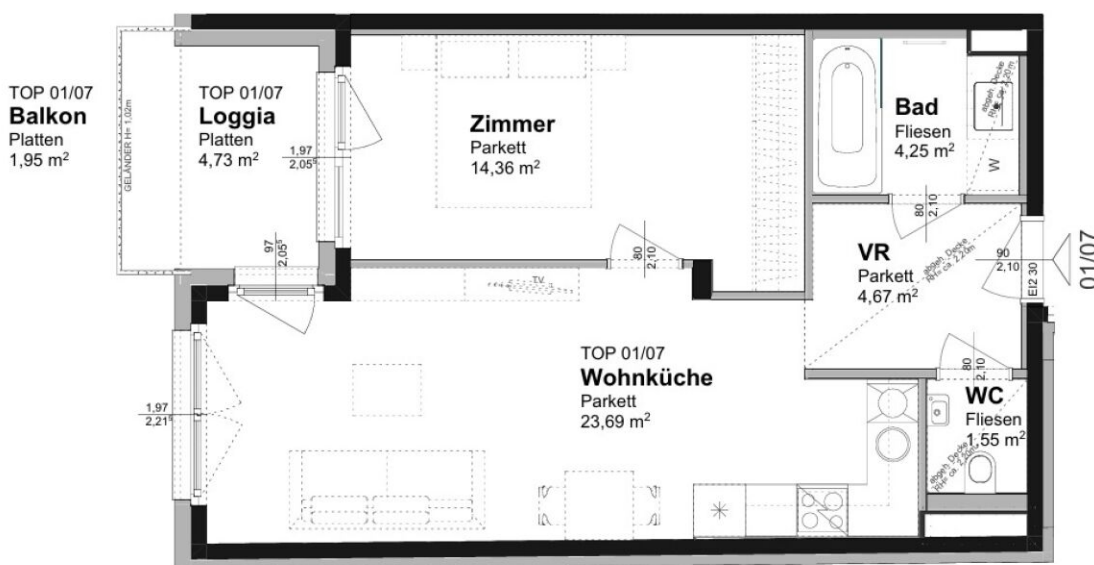


Top 07 - Stiege 1

48,52 m²

Gesamtmietzins: € 986,51

Kaution: 2.959,53

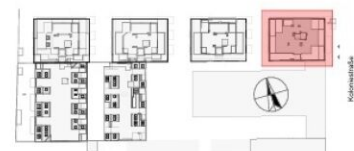


WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	07
Stiege	1
Geschoß	1.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 48,52 m²

Freifläche	6,68 m ²
Loggia	4,73 m ²
Balkon	1,95 m ²



1. Stock

VERFÜGBARE EINHEITEN

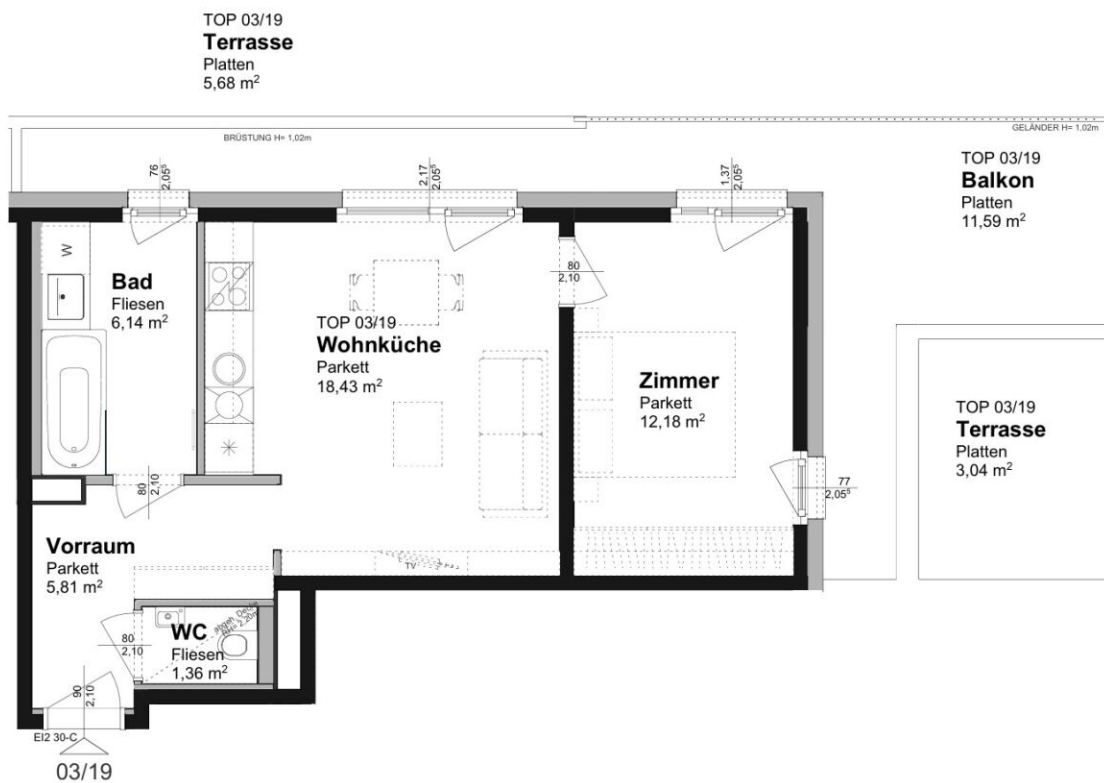


Top 19 - Stiege 3

43,92 m²

Gesamtmietzins: € 894,00

Kaution: 2.682,00

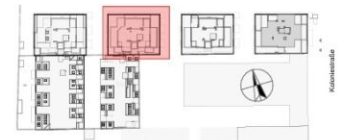


WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	19
Stiege	3
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 43,92 m²

Freifläche	20,31 m ²
Terrasse	8,72 m ²
Balkon	11,59 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

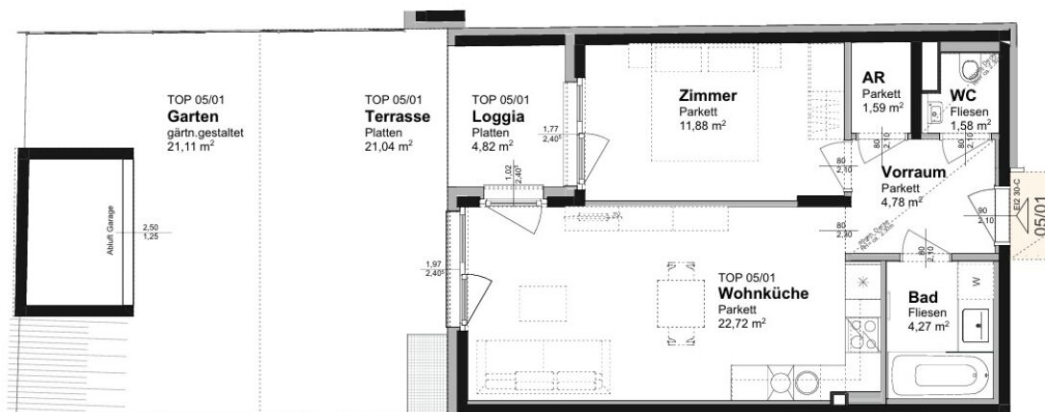


Top 01 - Stiege 5

46,82 m²

Gesamtmietzins: € 988,00

Kaution: 2.964,00



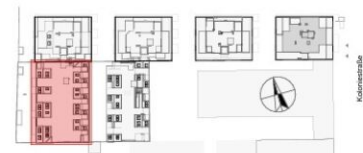
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 01
Stiege 5
Geschoß EG
Raumhöhe (ca.) 2,62m

Nutzfläche 46,82 m²

Freifläche 46,97 m²
Loggia 4,82 m²
Terrasse 21,04 m²
Garten 21,11 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

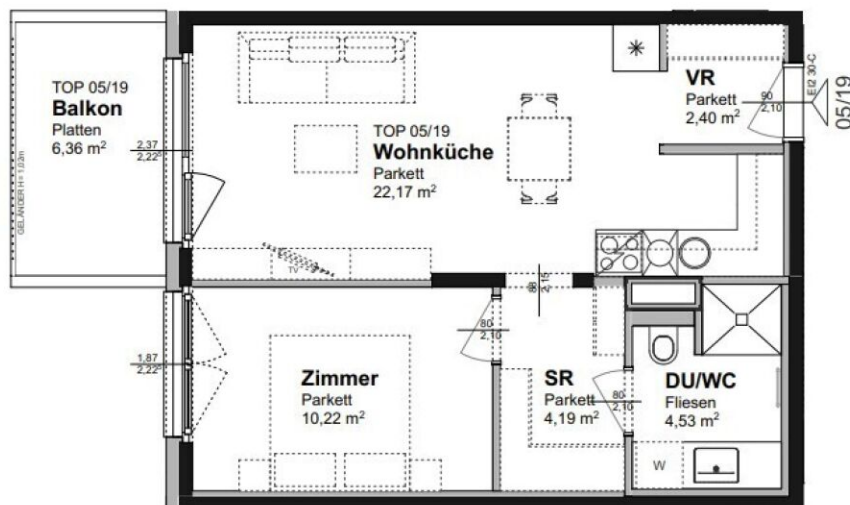


Top 19 - Stiege 5

43,51 m²

Gesamtmietzins: € 827,83

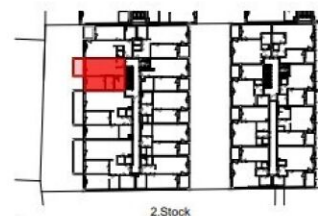
Kaution: 2.483,49



Bank Austria Real Invest
Member of **UniCredit**

WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	19
Stiege	5
Geschoß	2.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	43,51 m ²
Freifläche	6,36 m ²
Balkon	6,36 m ²



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr (±3%)
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturlicht
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

25.02.2020

VERFÜGBARE EINHEITEN

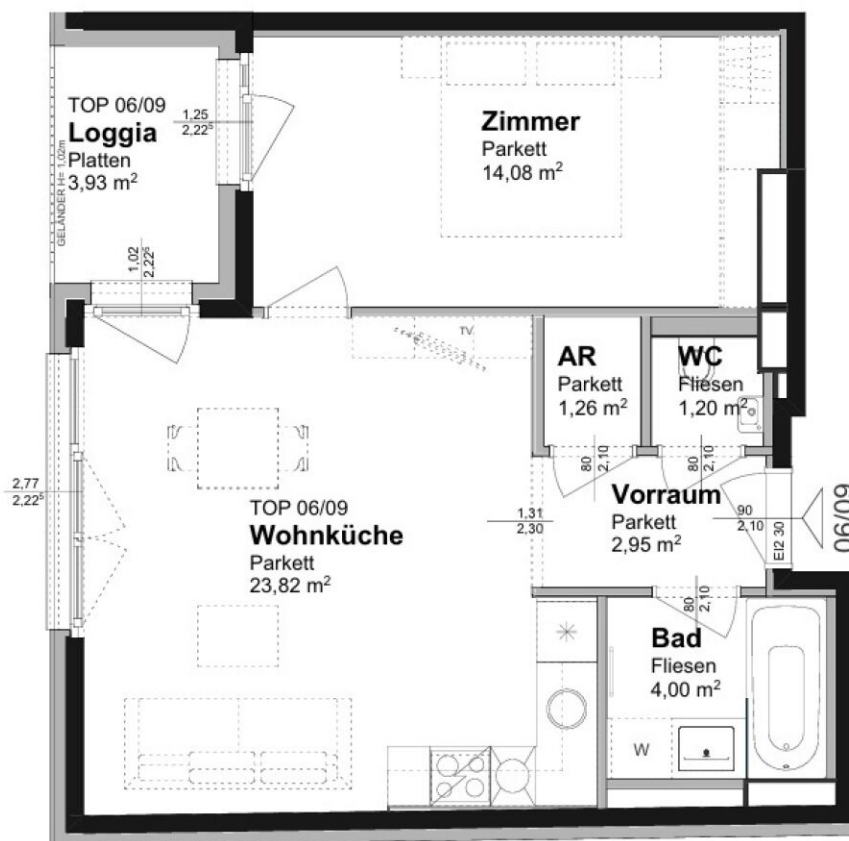


Top 09 - Stiege 6

47,31 m²

Gesamtmietzins: € 949,00

Kaution: 2.847,00



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	09
Stiege	6
Geschoß	1.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 47,31 m²

Freifläche 3,93 m²

Loggia 3,93 m²

