

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:	6 von 67 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	2027-02-01, 2027-01-01, 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 34.48 kWh/m²a, 34.22 kWh/m²a, 34.58 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

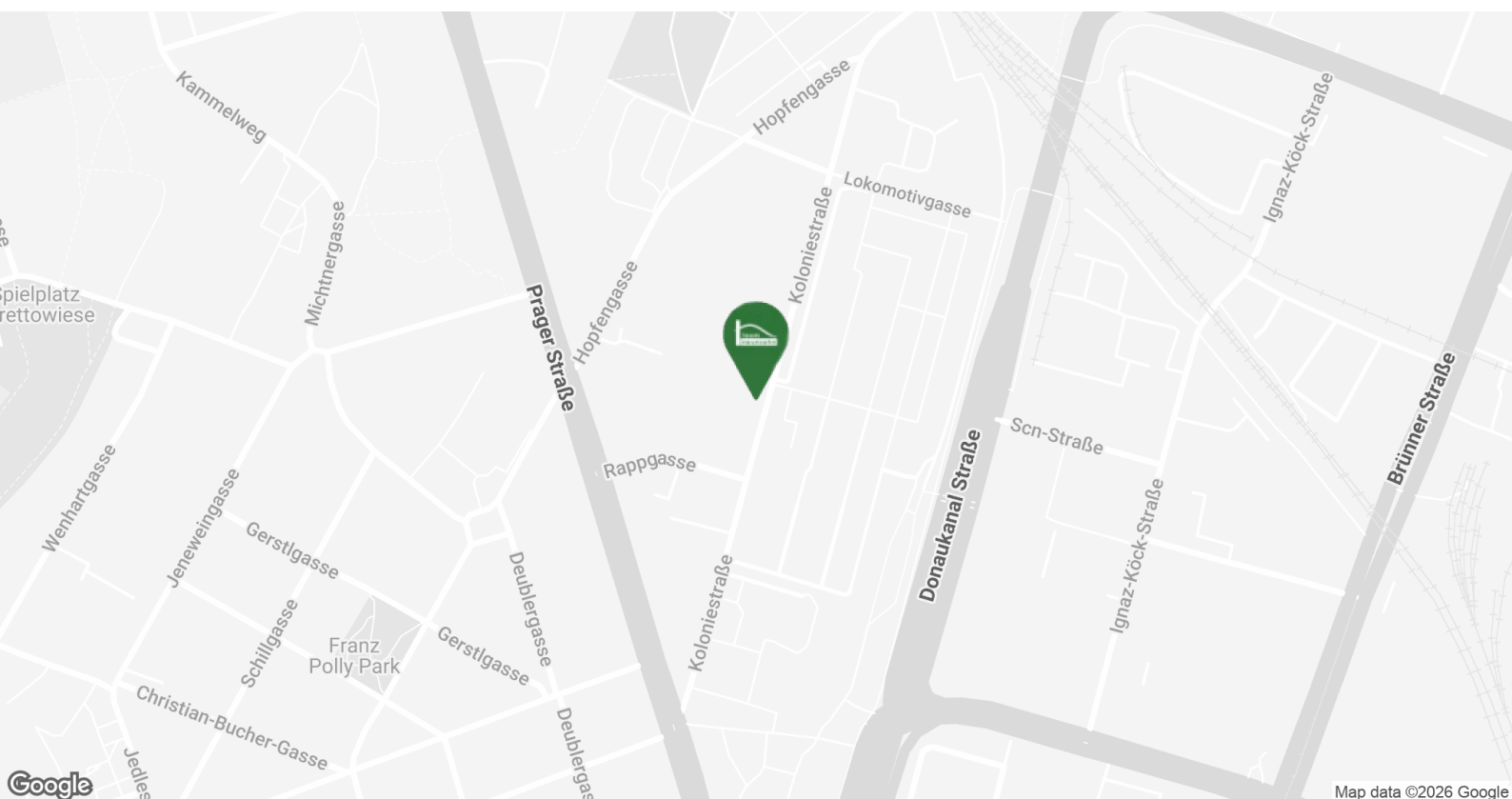
Bus	200 m
U-Bahn	1.325 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

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

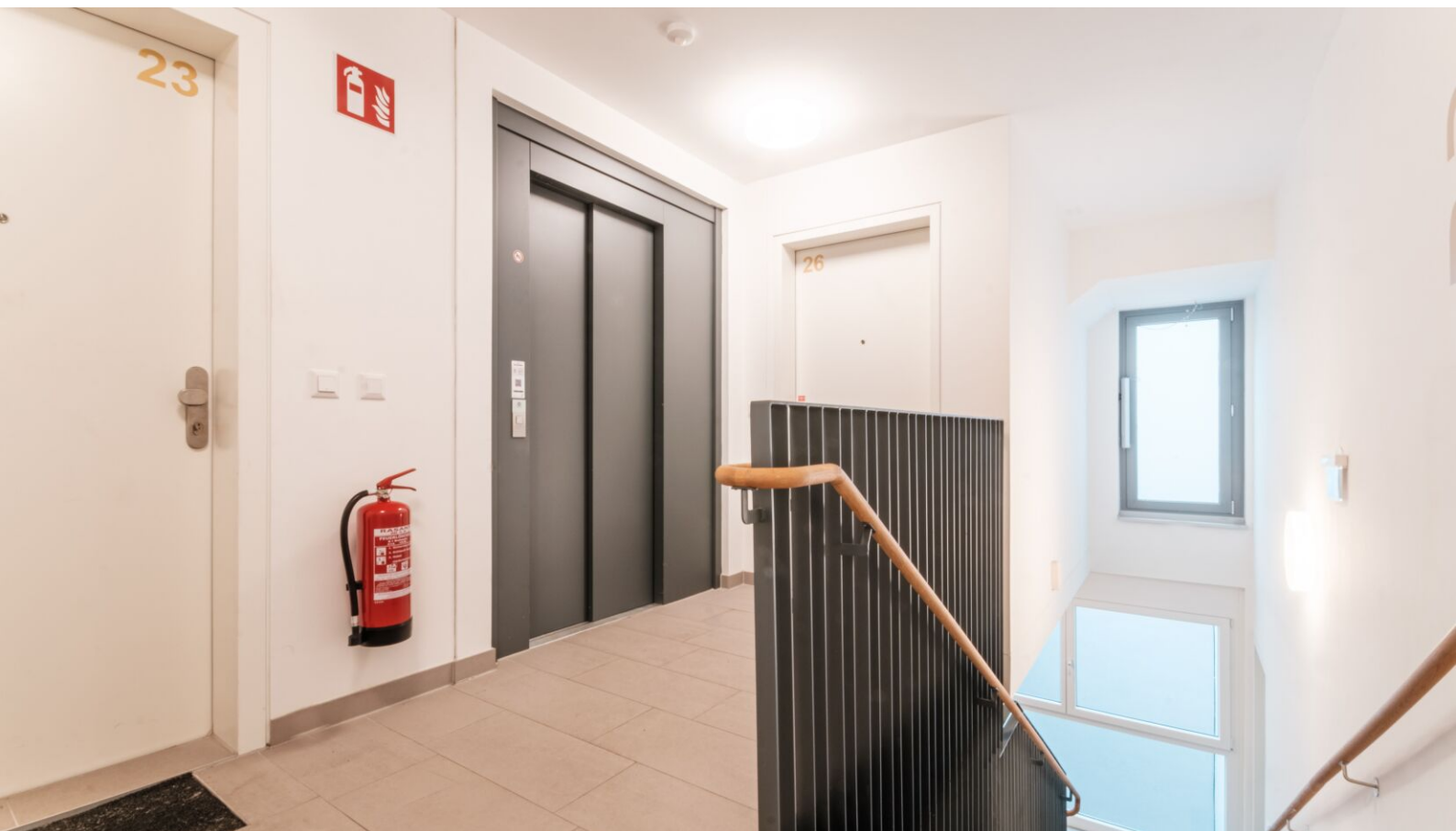




FACTS

1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

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





VERFÜGBARE EINHEITEN

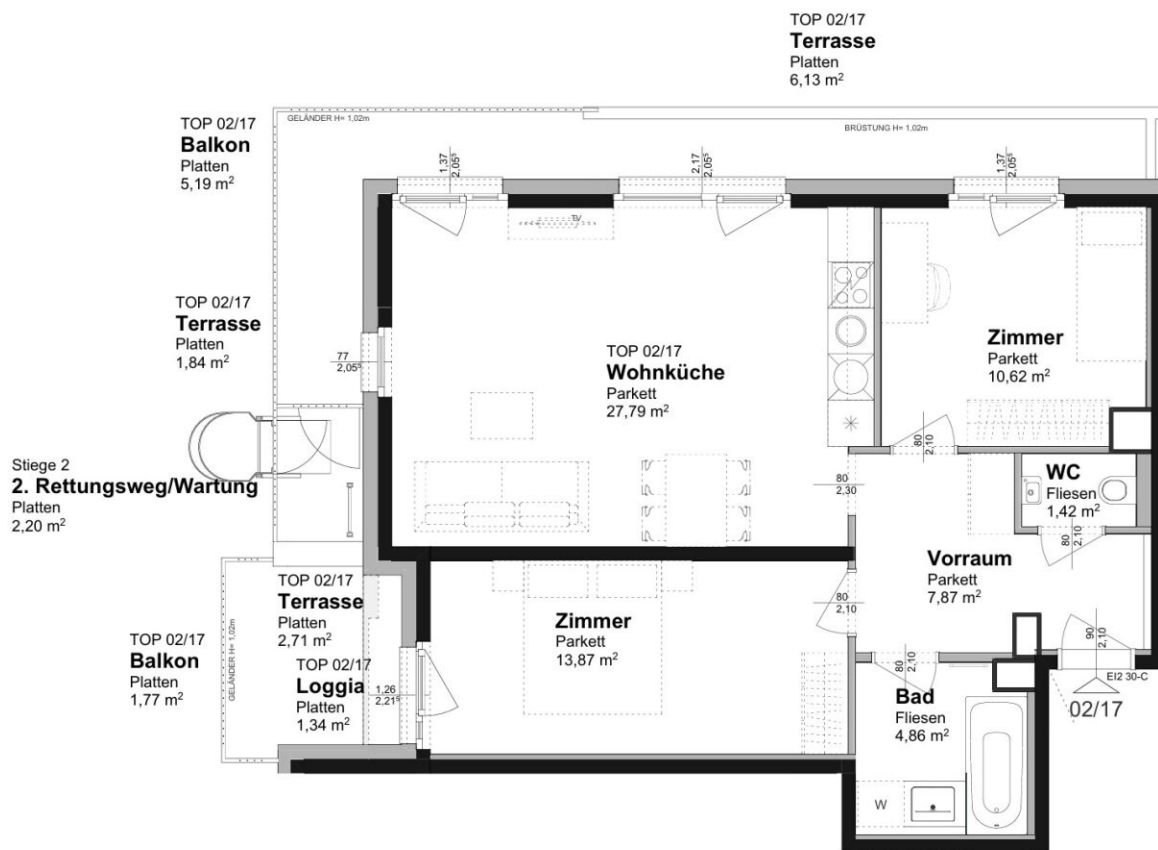


Top 17 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.234,01

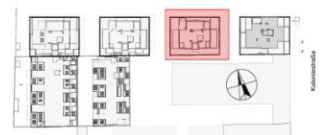
66,43 m²

Kaution: 3.702,03



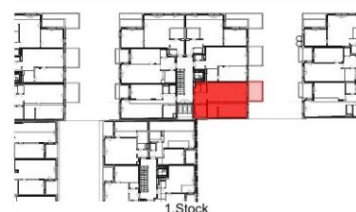
WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	17
Stiege	2
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	66,43 m²
Freifläche	18,34 m²
Loggia	1,34 m ²
Terrasse	10,68 m ²
Balkon	6,96 m ²



1.Dachgeschoß

Kaution: 2.952,00



VERFÜGBARE EINHEITEN

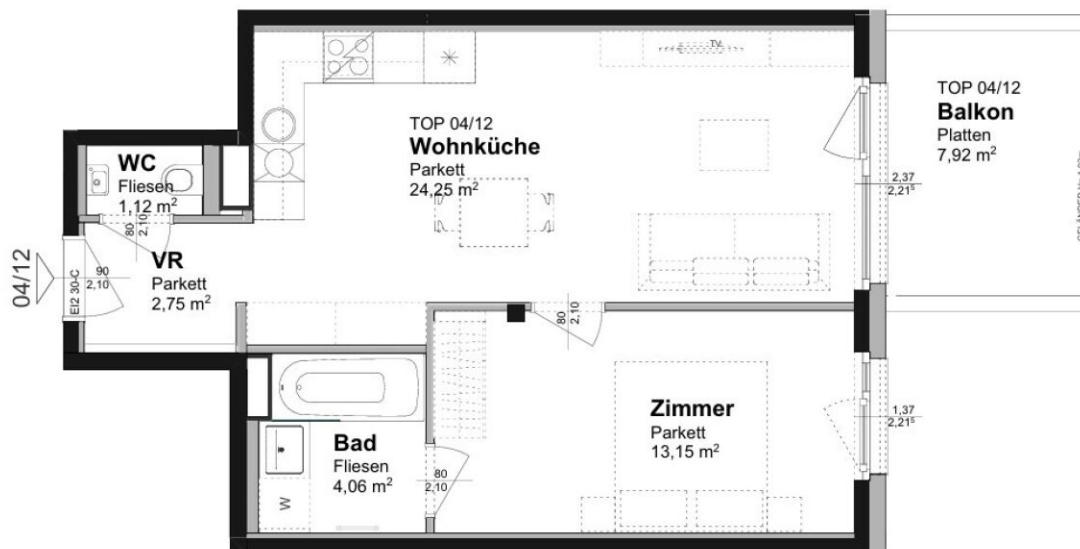


Top 12 - Stiege 4

45,33 m²

Gesamtmietzins: € 849,00

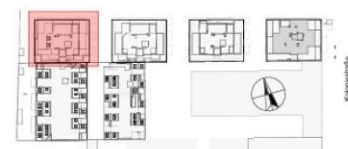
Kaution: 2.547,00



WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 12
Stiege 2.0G
Geschoß 2,52m
Raumhöhe (ca.)

Nutzfläche 45,33 m²
Freifläche 7,92 m²
Balkon 7,92 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

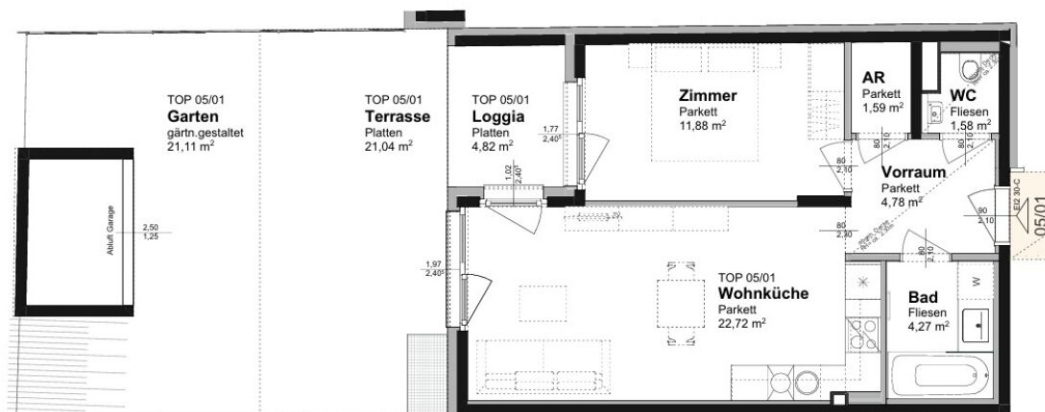


Top 01 - Stiege 5

46,82 m²

Gesamtmietzins: € 988,00

Kaution: 2.964,00



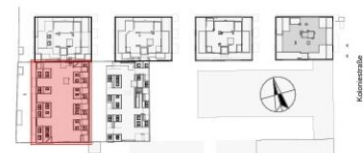
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

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

Nutzfläche 46,82 m²

Freifläche	46,97 m ²
Loggia	4,82 m ²
Terrasse	21,04 m ²
Garten	21,11 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

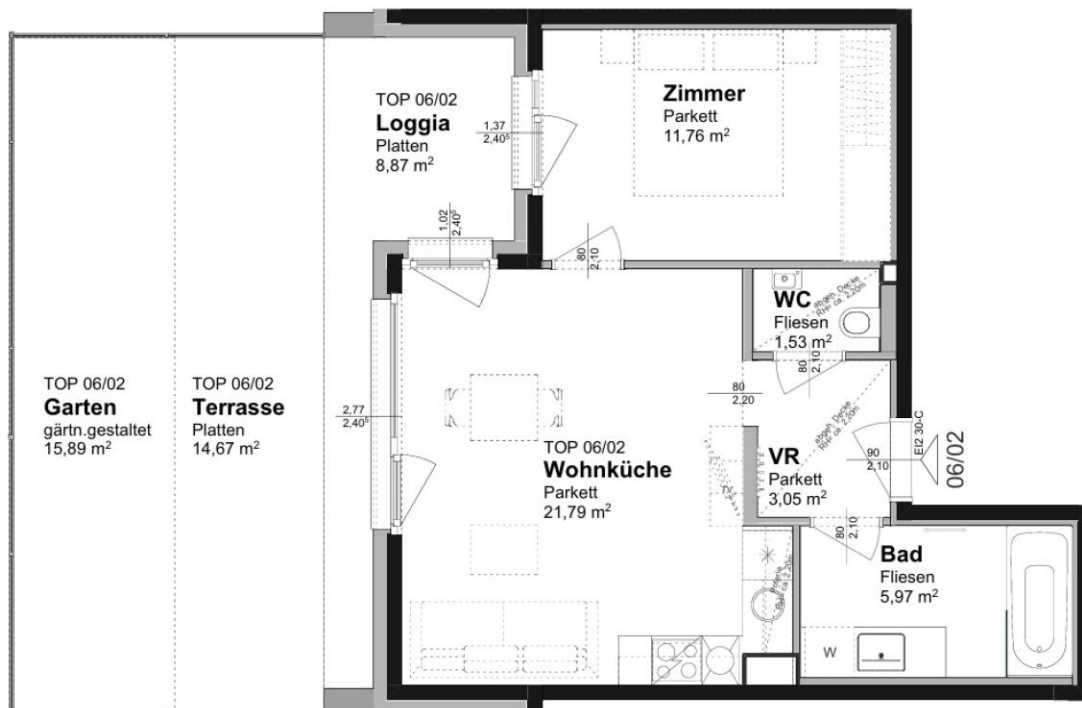


Top 02 - Stiege 6

44,10 m²

Gesamtmietzins: € 990,01

Kaution: 2.970,03



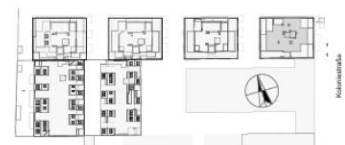
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	02
Stiege	6
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m

Nutzfläche 44,10 m²

Freifläche	39,43 m ²
Loggia	8,87 m ²
Terrasse	14,67 m ²
Garten	15,89 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

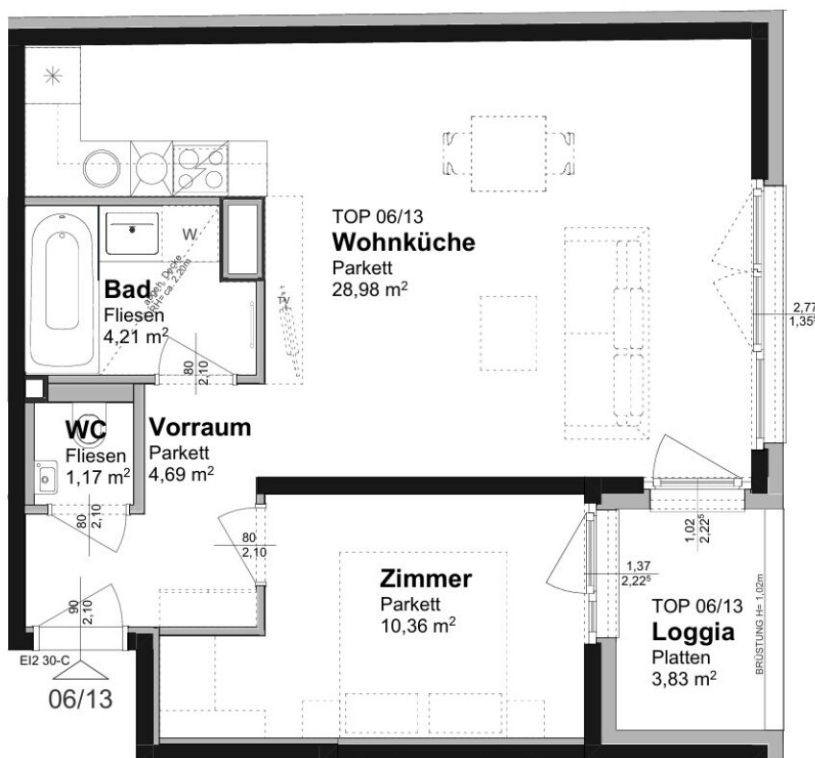


Top 13 - Stiege 6

49,41 m²

Gesamtmietzins: € 969,00

Kaution: 2.907,00



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	13
Stiege	6
Geschoß	1.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 49,41 m²

Freifläche 3,83 m²

Loggia 3,83 m²

