

# 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](http://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

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 1210 Wien, Koloniestraße 35 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                     |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                      |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig                   |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 1 von 62 verfügbar          |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 2                       |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | 2026-10-01                  |
| <b>Befristung:</b>           | 5 Jahre                     |

## NEBENKOSTEN

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaution:</b>   | 3 Bruttomonatsmieten                                             |
| <b>Provision:</b> | 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 30.01 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

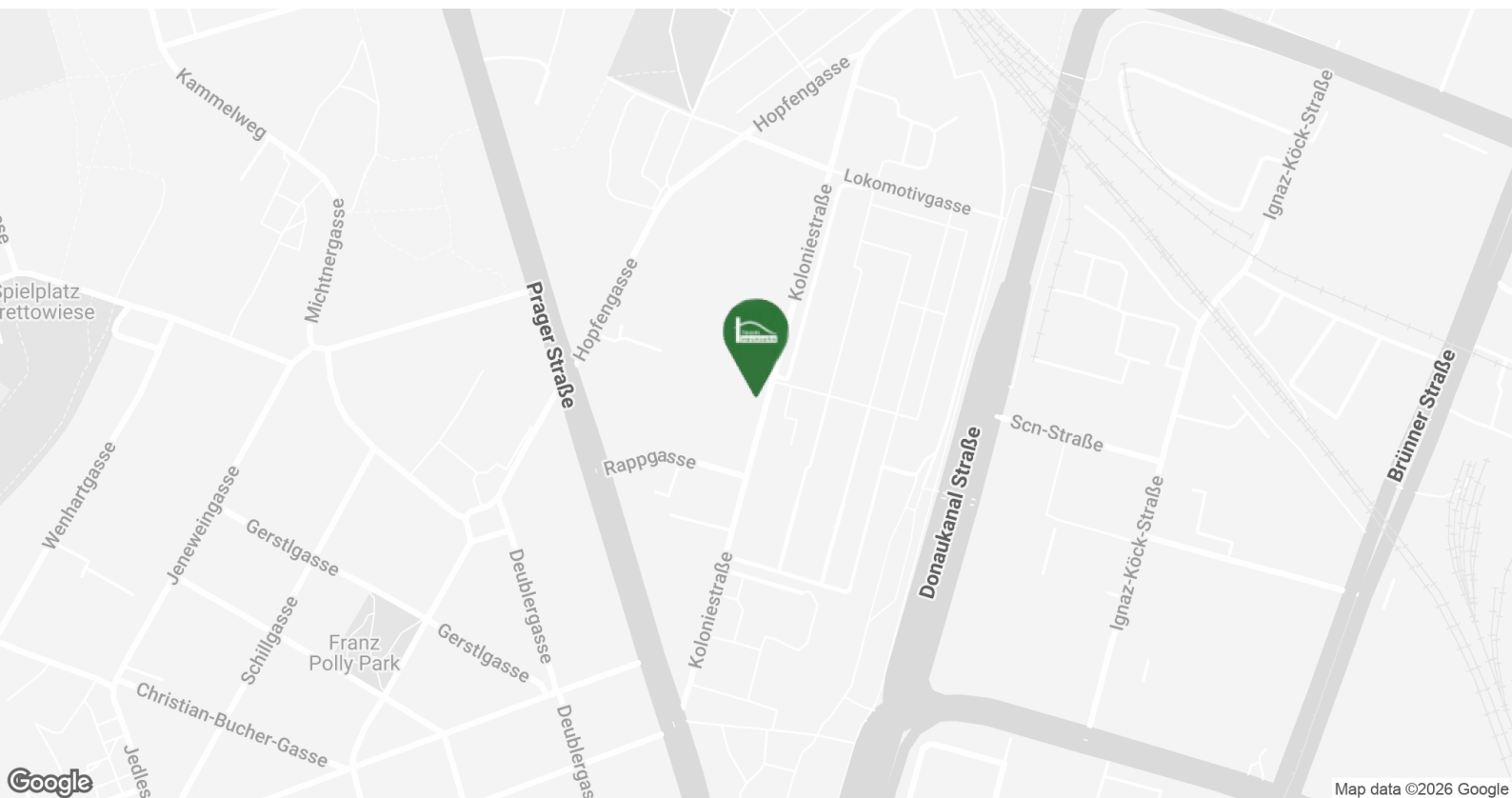
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 200 m   |
| U-Bahn            | 1.325 m |
| Straßenbahn       | 200 m   |
| Bahnhof           | 575 m   |
| Autobahnanschluss | 325 m   |

## 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 |

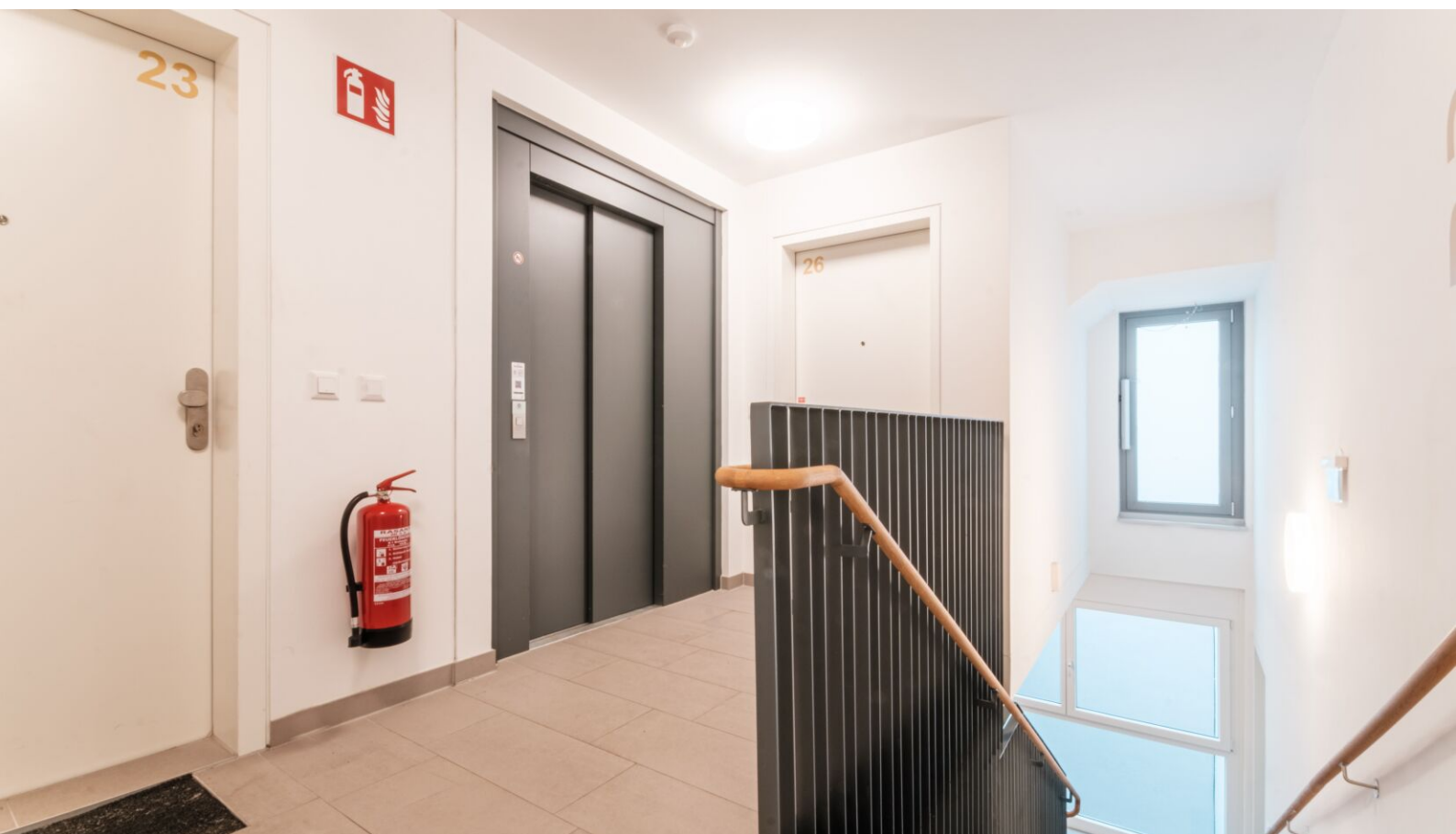




## FACTS

### 1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

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





# VERFÜGBARE EINHEITEN

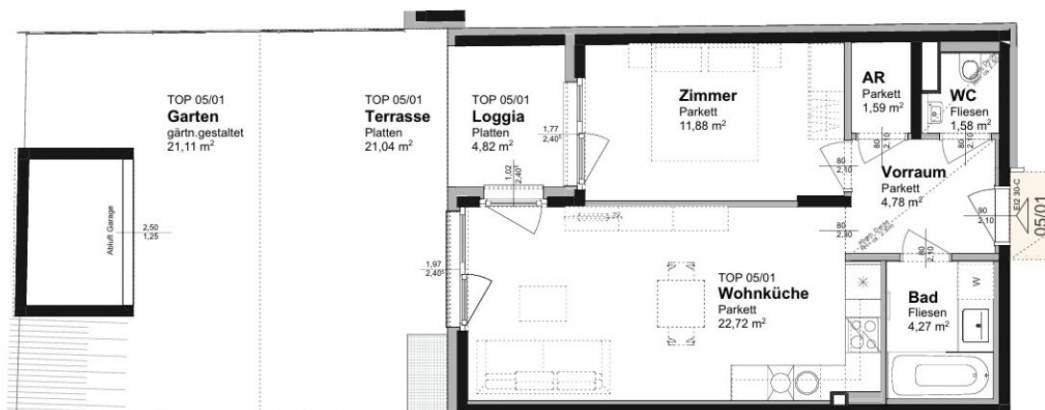


## Top 01 - Stiege 5

46,82 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Freifläche 46,97 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,82 m<sup>2</sup>  
Terrasse 21,04 m<sup>2</sup>  
Garten 21,11 m<sup>2</sup>

