

Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Lage

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- **Freiflächen bei allen Wohnungen**
- **Moderne Einbauküche inklusive ZANUSSI-Elektrogeräten**
 - **Backofen**
 - **Kochfeld**
 - **Geschirrspüler**
 - **Kühl-Gefrierkombination**
 - **Dunstabzug**
- **Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung**
- **Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Gartenwohnungen mit Außenrollläden**
- **Übrige Wohnungen mit Raffstores**
- **Video-Gegensprechanlage**

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	9 von 9 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.08.2026, 01.09.2026, ab sofort, 01.07.2026, ab 01.07.2026
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

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





AUSSTATTUNG

- Personenaufzug
 - Einlagerungsraum für jede Wohnung
 - Paketboxen
 - Kinderwagen- und Fahrradraum
 - Waschküche
 - Tiefgarage optional anmietbar (€ 90,- brutto/Monat)
 - Kleinkinderspielplatz
 - Jugendspielraum in Stiege 4
- Diese Wohnhausanlage bietet die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage, ausgezeichneter Infrastruktur** und **hoher Lebensqualität** – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch bestens angebunden sein

möchten.

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 34.22 kWh/m²a, 34.58 kWh/m²a, 30.01 kWh/m²a, 34.48 kWh/m²a, 31.01 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

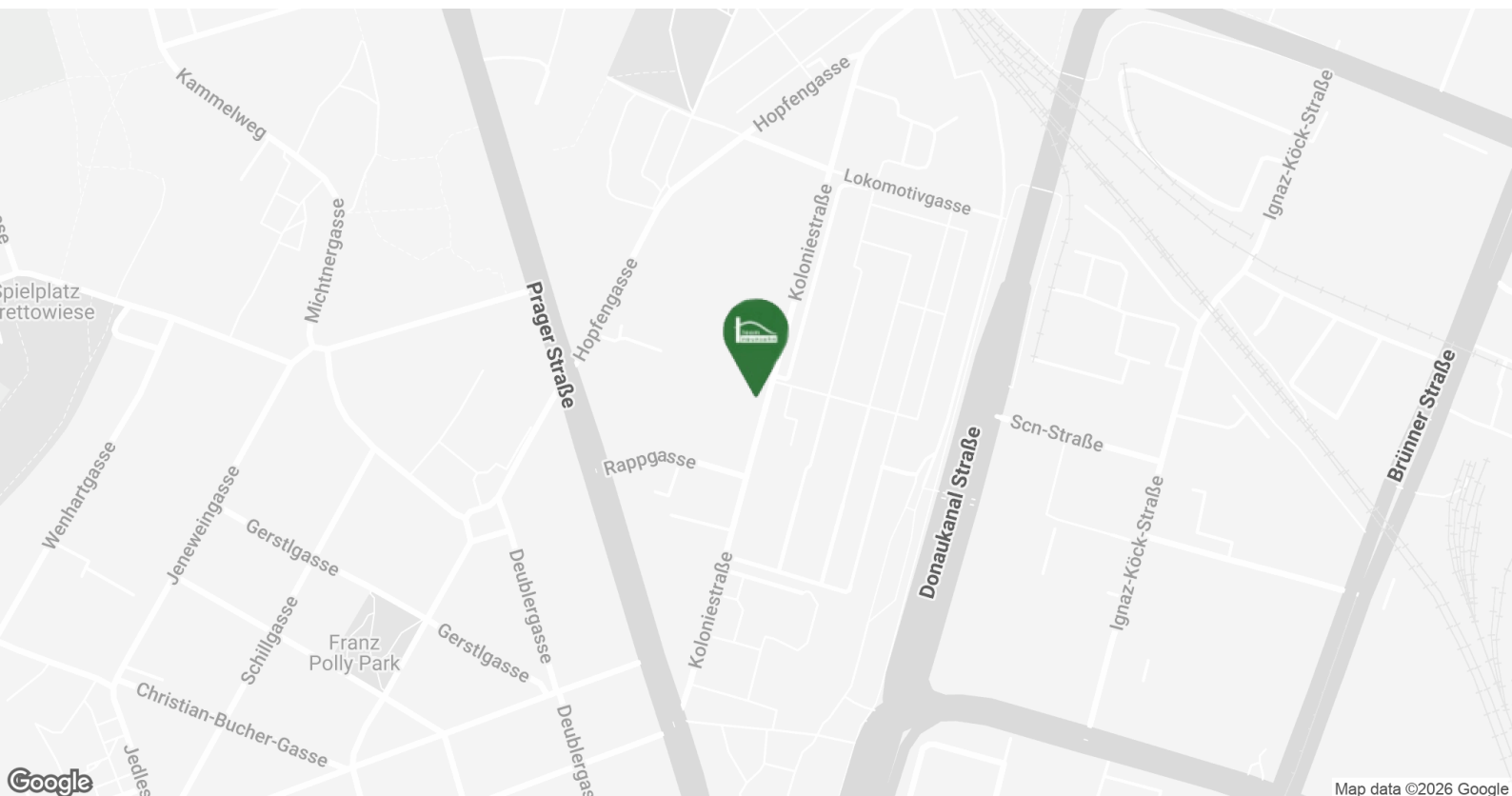
Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

Sonstige

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

Verkehr

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



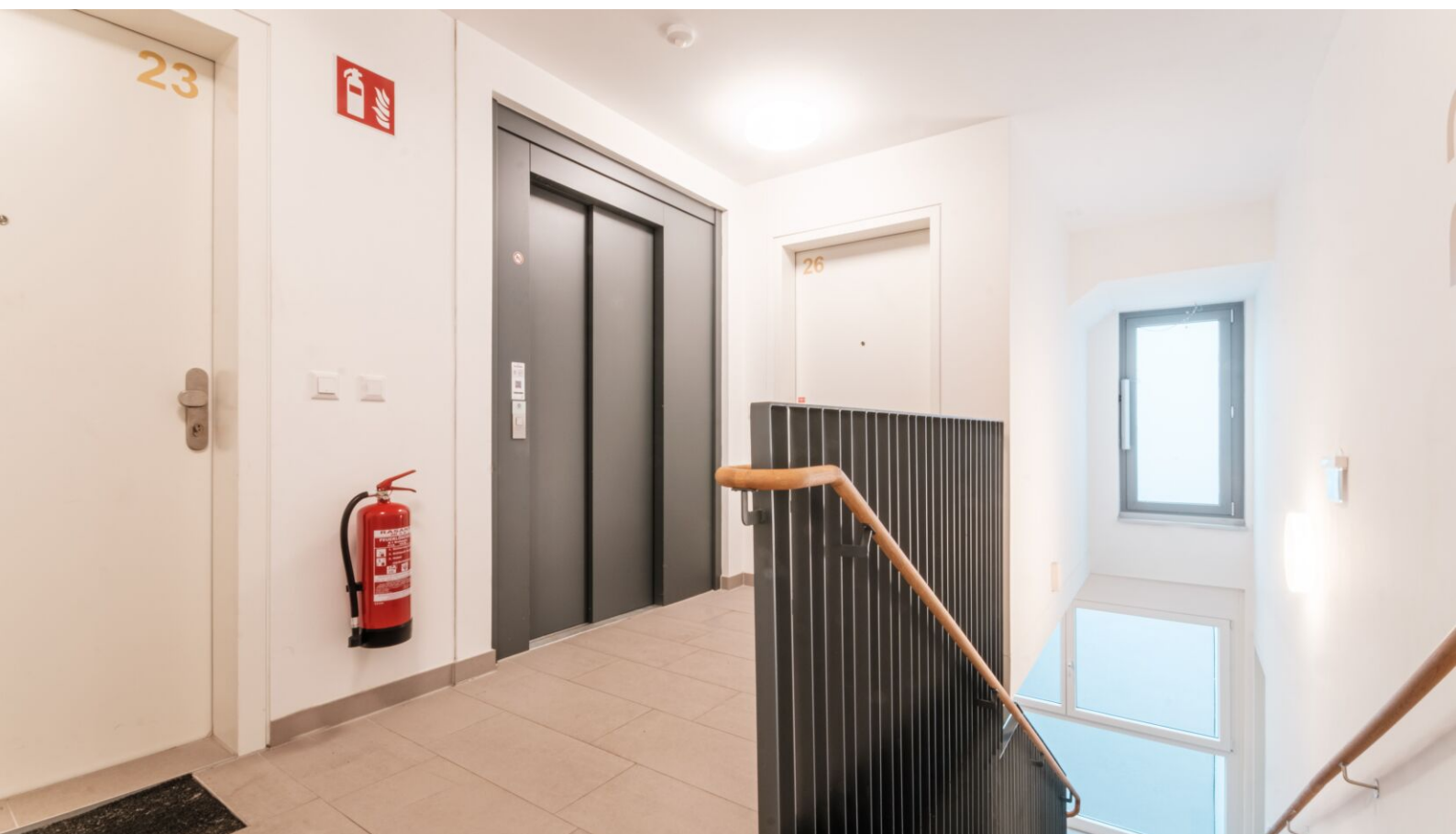
BILDER



FACTS

1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

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





VERFÜGBARE EINHEITEN

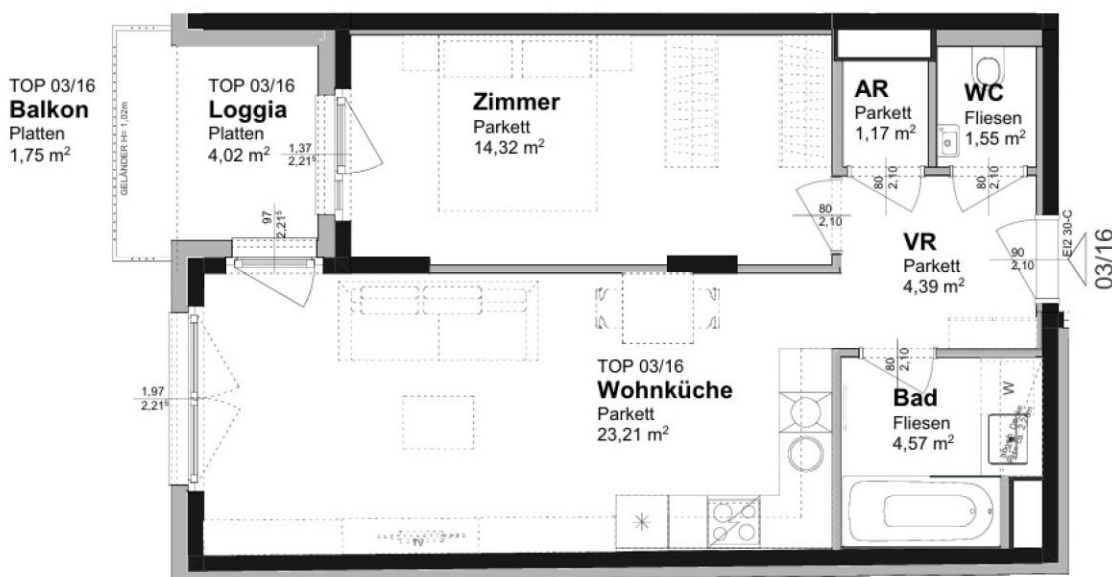


Top 16 - Stiege 3

Gesamtmietzins: € 948,00

49,21 m²

Kaution: 2.844,00



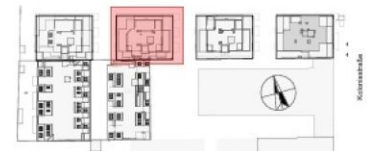
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	16
Stiege	3
Geschoß	2.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 49,21 m²

Freifläche	5,77 m ²
Loggia	4,02 m ²
Balkon	1,75 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

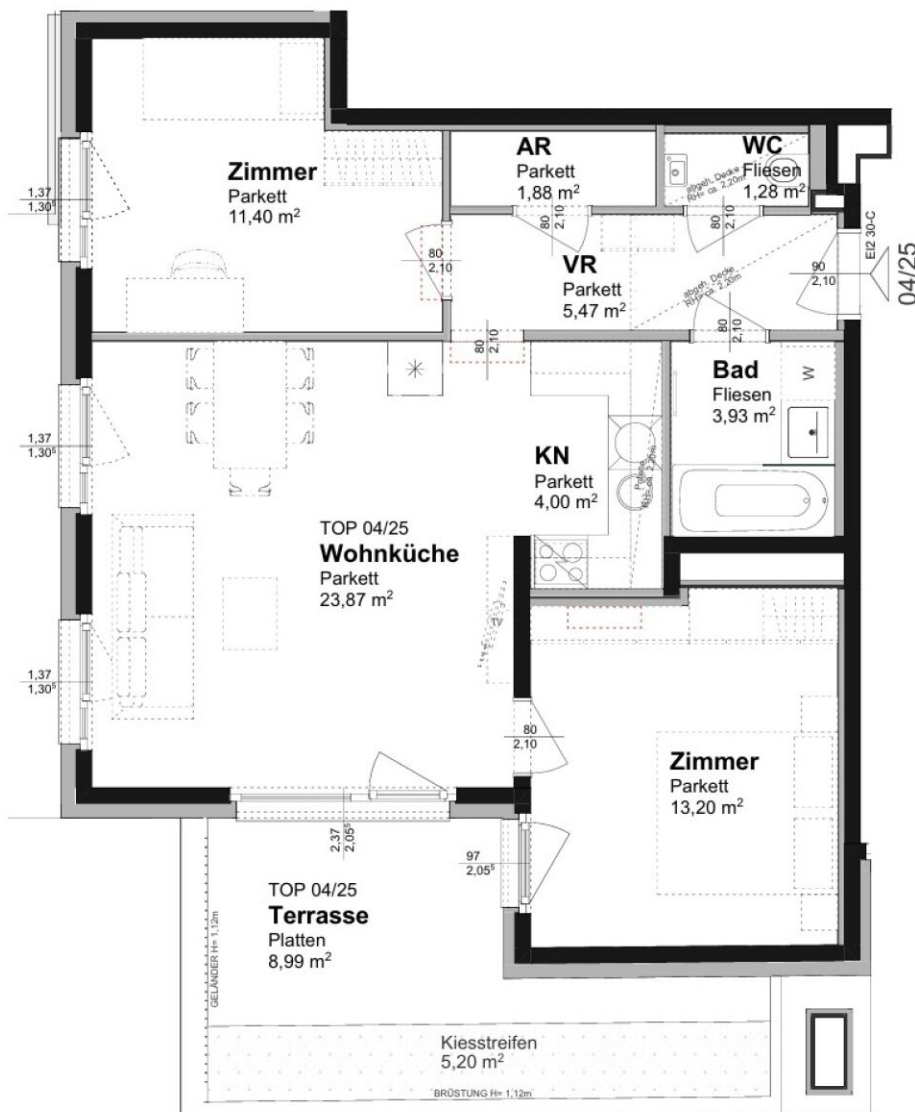


Top 25 - Stiege 4

Gesamtmietzins: € 1.294,01

65,03 m²

Kaution: 3.882,03



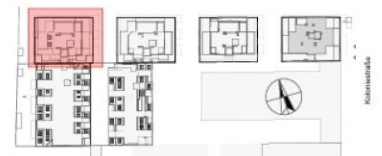
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 25
Stiege 4
Geschoß 2.DG
Raumhöhe (ca.) 2,52m

Nutzfläche 65,03 m²

Freifläche 8,99 m²
Terrasse 8,99 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

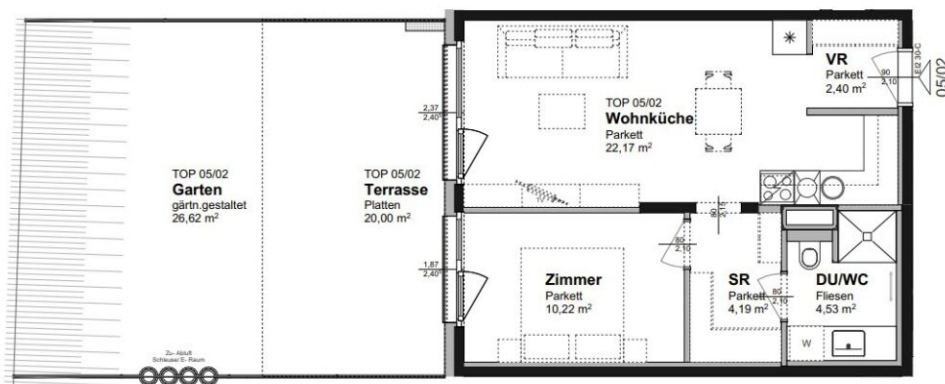


Top 02 - Stiege 5

43,51 m²

Gesamtmietzins: € 876,01

Kaution: 2.628,03



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

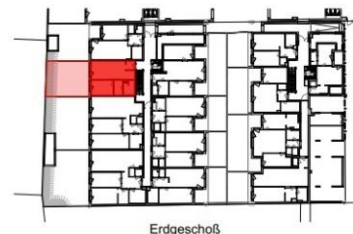
TOP	02
Stiege	5
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m

Nutzfläche 43,51 m²

Freifläche 46,62 m²

Terrasse 20,00 m²

Garten 26,62 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

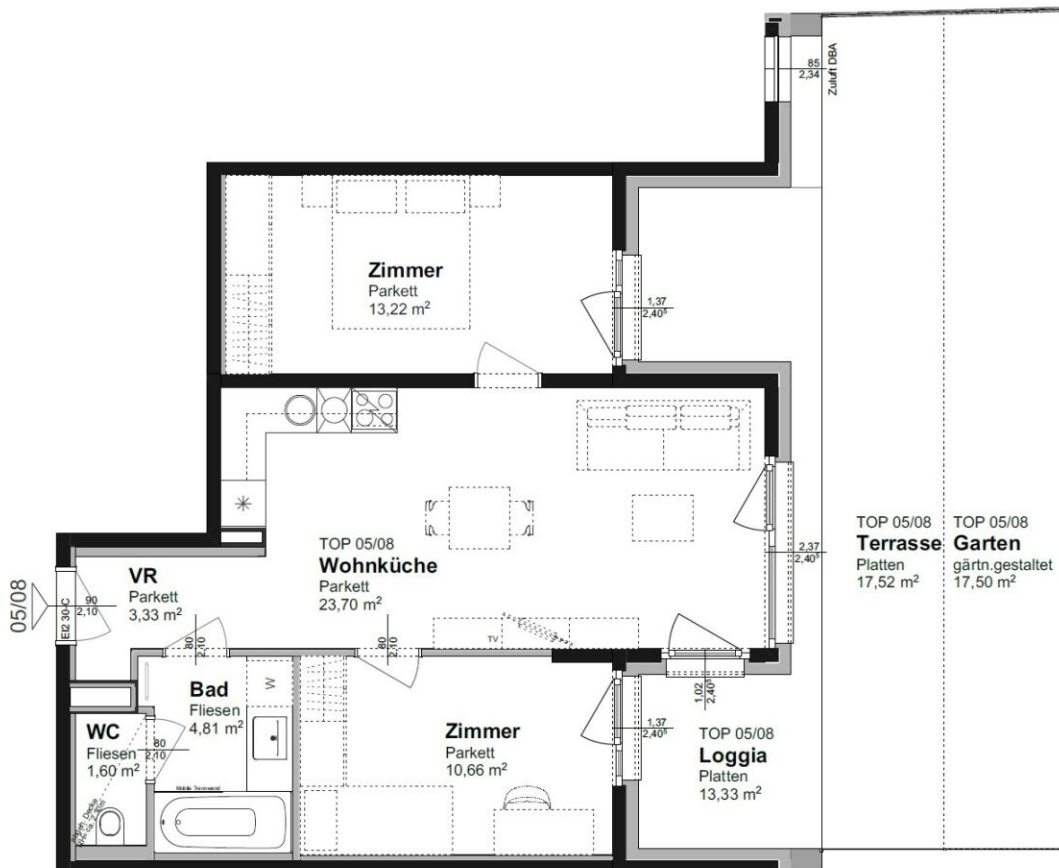


Top 08 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 1.258,81

57,32 m²

Kaution: 3.776,43



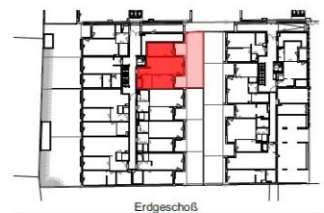
WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	08
Stiege	5
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m

Nutzfläche 57,32 m²

Freifläche	48,35 m ²
Loggia	13,33 m ²
Terrasse	17,52 m ²
Garten	17,50 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

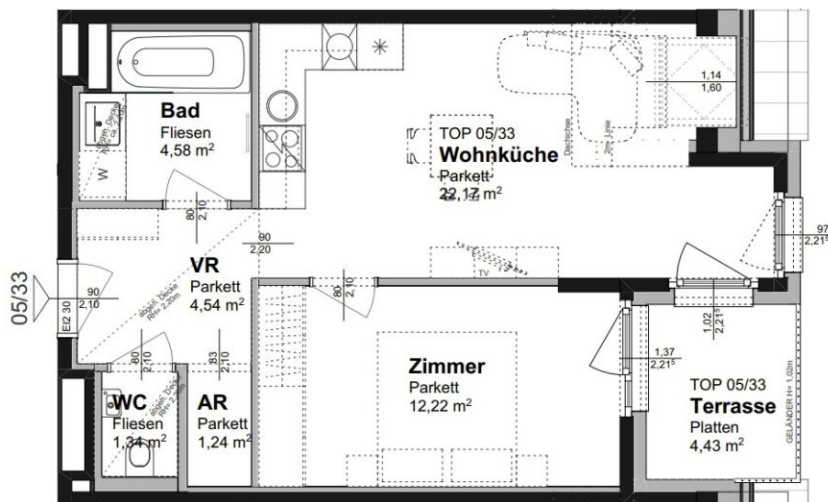


Top 33 - Stiege 5

46,09 m²

Gesamtmietzins: € 992,00

Kaution: 2.976,00



WOHNHAUSANLAGE

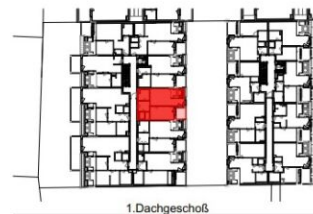
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	33
Stiege	5
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 46,09 m²

Freifläche 4,43 m²

Terrasse 4,43 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

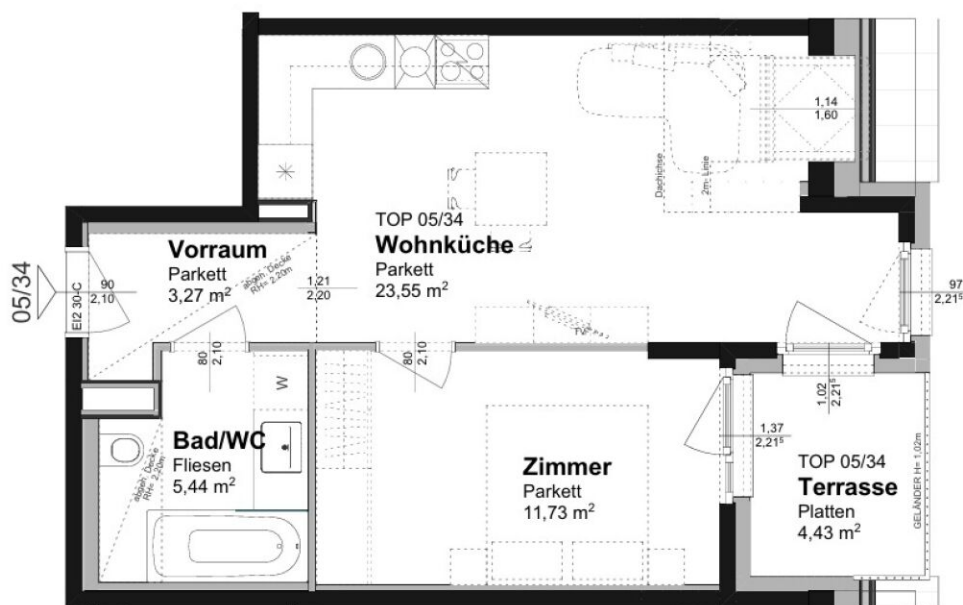


Top 34 - Stiege 5

43,99 m²

Gesamtmietzins: € 969,00

Kaution: 2.907,00



WOHNHAUSANLAGE

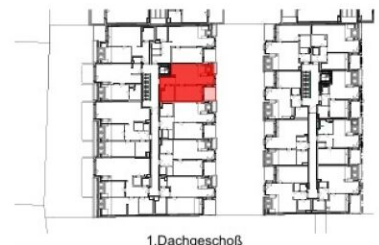
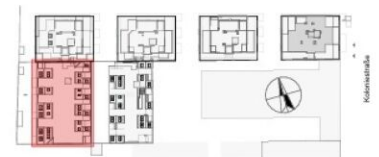
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	34
Stiege	5
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 43,99 m²

Freifläche 4,43 m²

Terrasse 4,43 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

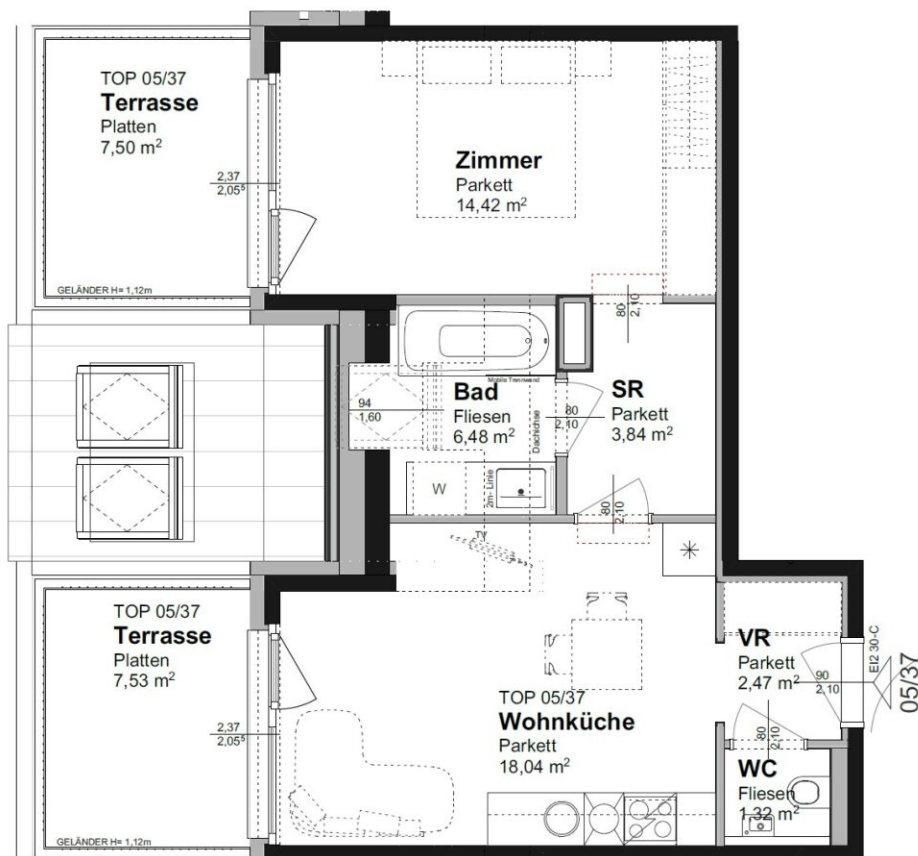


Top 37 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 989,01

46,57 m²

Kaution: 2.967,03



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	37
Stiege	5
Geschoß	2.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 46,57 m²

Freifläche 15,03 m²

Terrasse 15,03 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

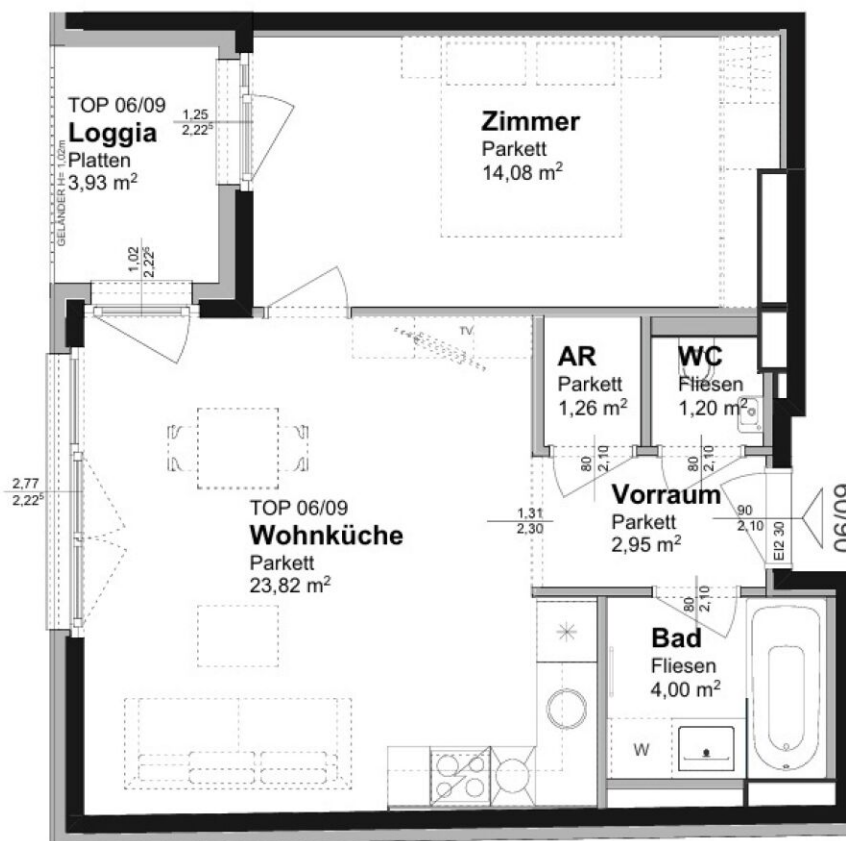


Top 09 - Stiege 6

Gesamtmietzins: € 949,00

47,31 m²

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 m ²
Loggia	3,93 m ²

