

Attraktives Wohnen in Jedlersdorf – Nähe S-Bahn, Parkanlagen und SCN

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



Koloniestraße 35



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- **Straßenbahnlinie 26** in nur **3 Gehminuten** erreichbar
- **S-Bahn-Station Jedlersdorf** in etwa **8 Gehminuten** erreichbar
- **Top-Infrastruktur** direkt vor der Haustür
- In nur **4 Straßenbahnstationen** zur **U6** und **S-Bahn-Station Floridsdorf**
- **Denglerpark** als Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe
- **Shopping Center Nord** nur einen kurzen Weg entfernt
- **Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, Kellerabteile, Jugendspielraum, Waschküche** und **Paketboxen** im Gebäude
- **Begrünter Innenhof** mit **Spielplatz** für entspannte Stunden
- **Tiefgaragenstellplätze** verfügbar
- **5 Jahre Befristung**



DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	5 von 25 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.02.2026, ab sofort, 01.04.2026
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

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



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit modernen Elektrogeräten
- **Außenliegende Sonnenschutzsysteme** an allen Fenstern
- **Neubau** in modernem Design
- **Eichenparkettboden** für eine warme, elegante Atmosphäre
- **Komfortable Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Video-Gegensprechanlage** für zusätzliche Sicherheit und Komfort

ENERGIEAUSWEIS

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

INFRASTRUKTUR



Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

Verkehr

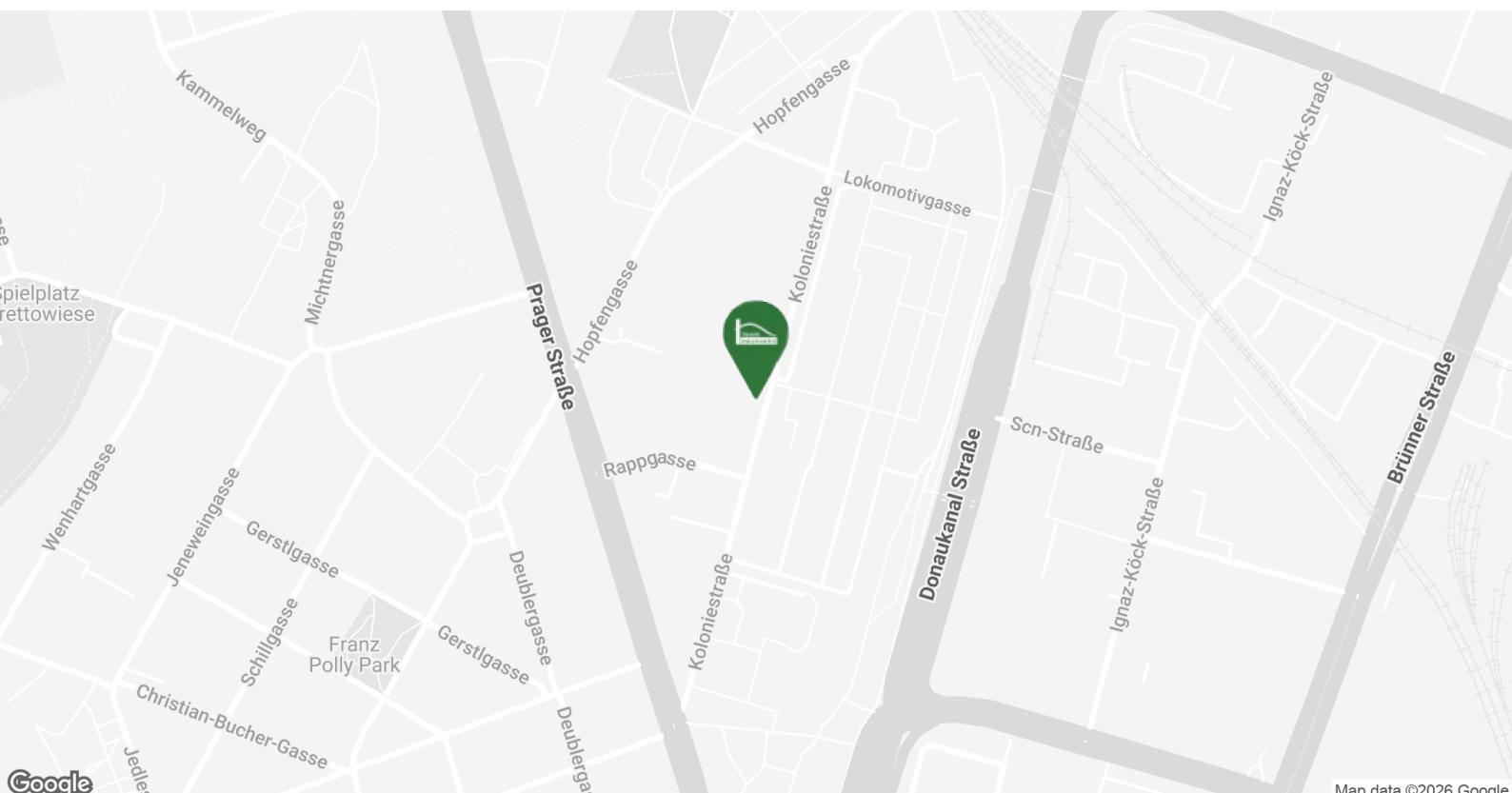
Bus	200 m
U-Bahn	1.325 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

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

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

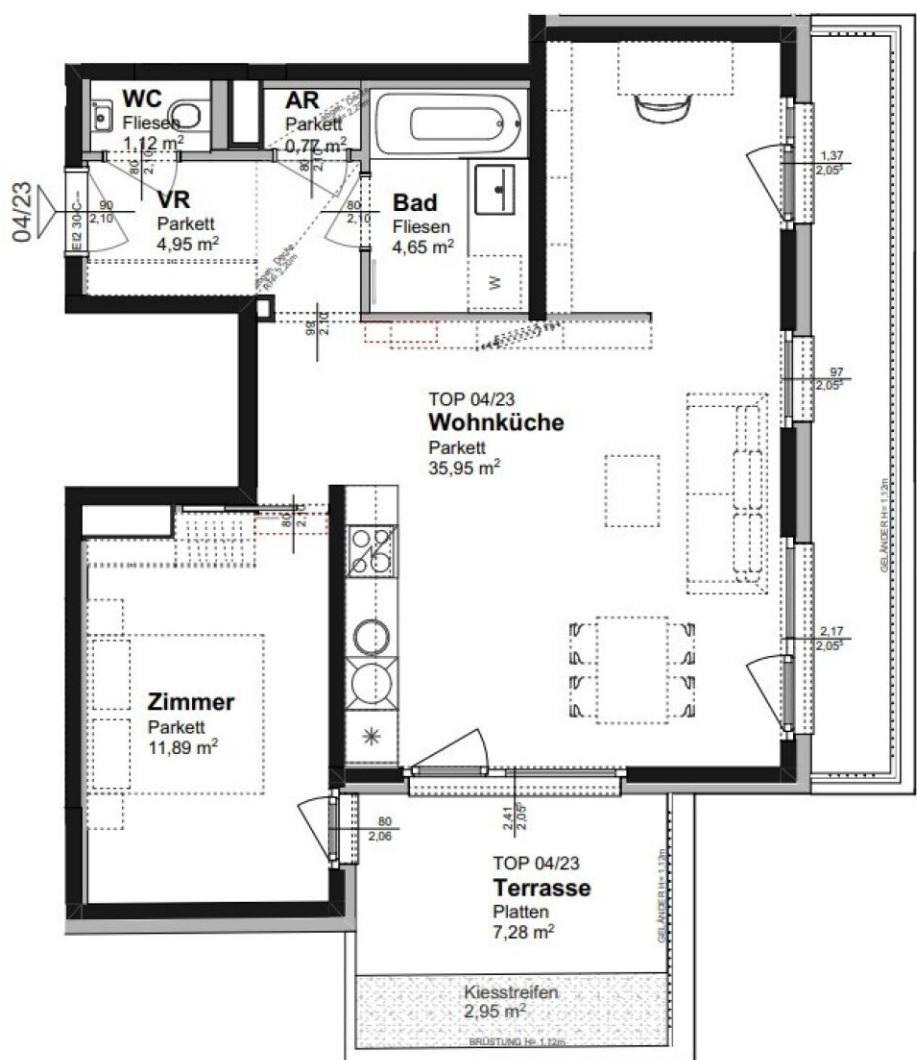


Top 23 - Stiege 4

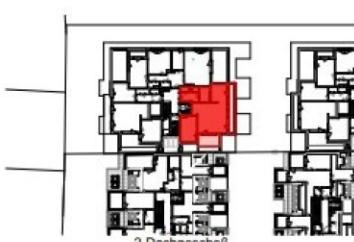
59,33 m²

Gesamtmiatzins: € 1.139,00

Kaution: 3.417,00



WOHNHAUSANLAGE		
1210 Wien, Koloniestraße 35		
		23
TOP		23
Stiege		4
Geschoß		2.DG
Raumhöhe [ca.]		2,52m
TOP 04/23		
Terrasse		
Platten		
8,04 m ²	Nutzfläche	59,33 m ²
	Freifläche	15,32 m ²
	Terrasse	15,32 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

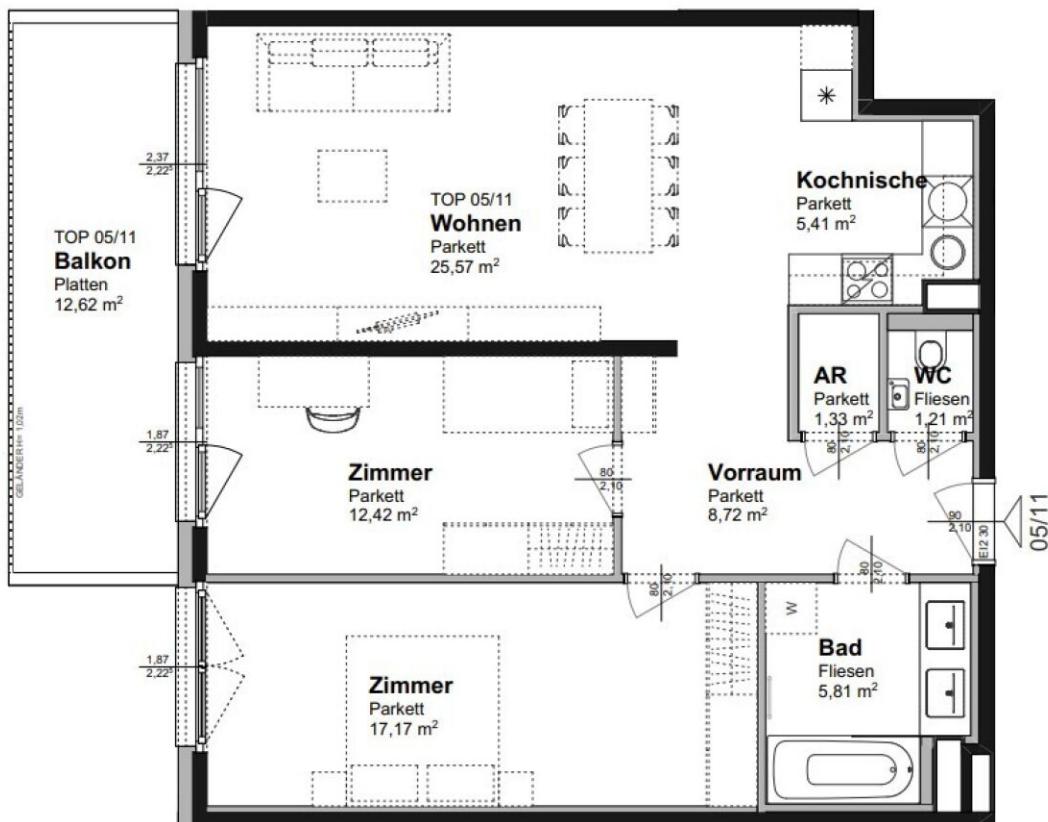


Top 11 - Stiege 5

77,64 m²

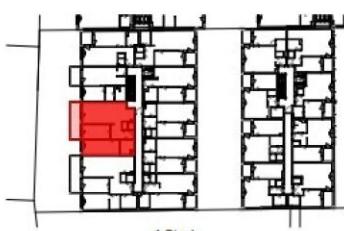
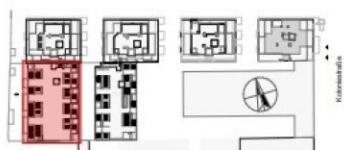
Gesamt mietzins: € 1.427,01

Kaution: 4.281,03



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	11
Stiege	5
Geschoß	1.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m
 Nutzfläche	 77,64 m ²
 Freifläche	 12,62 m ²
 Balkon	 12,62 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

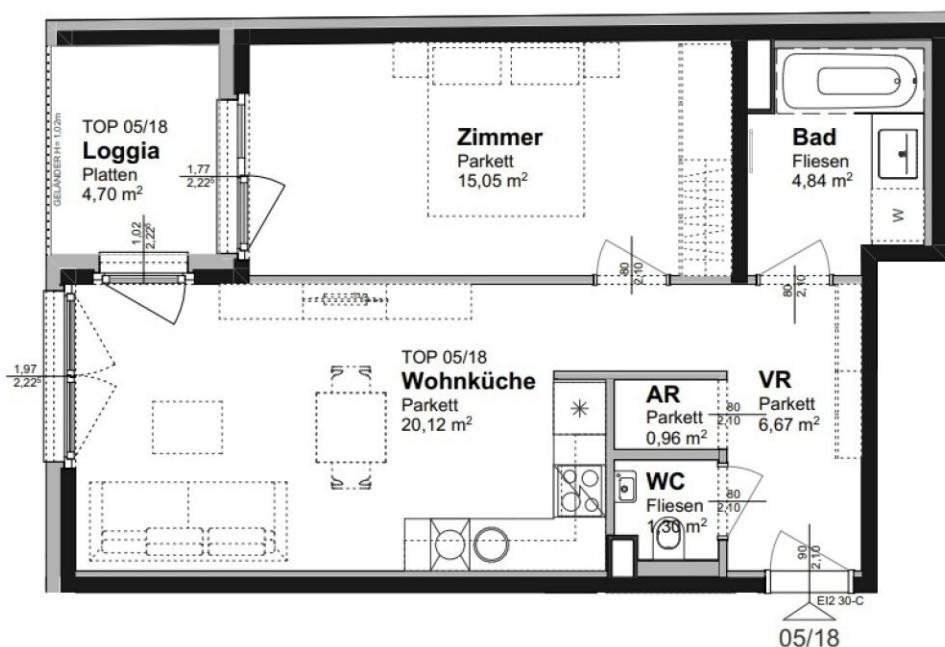


Top 18 - Stiege 5

48,94 m²

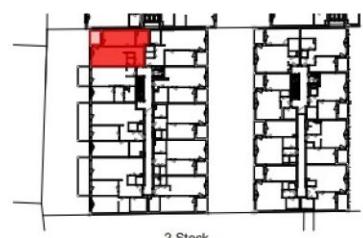
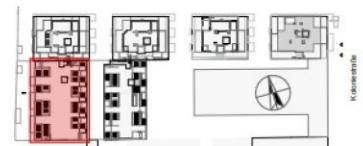
Gesamtmiertzins: € 937,00

Kaution: 2.811,00



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	18
Stiege	5
Geschoß	2.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	48,94 m ²
Freifläche	4,70 m ²
Loggia	4,70 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

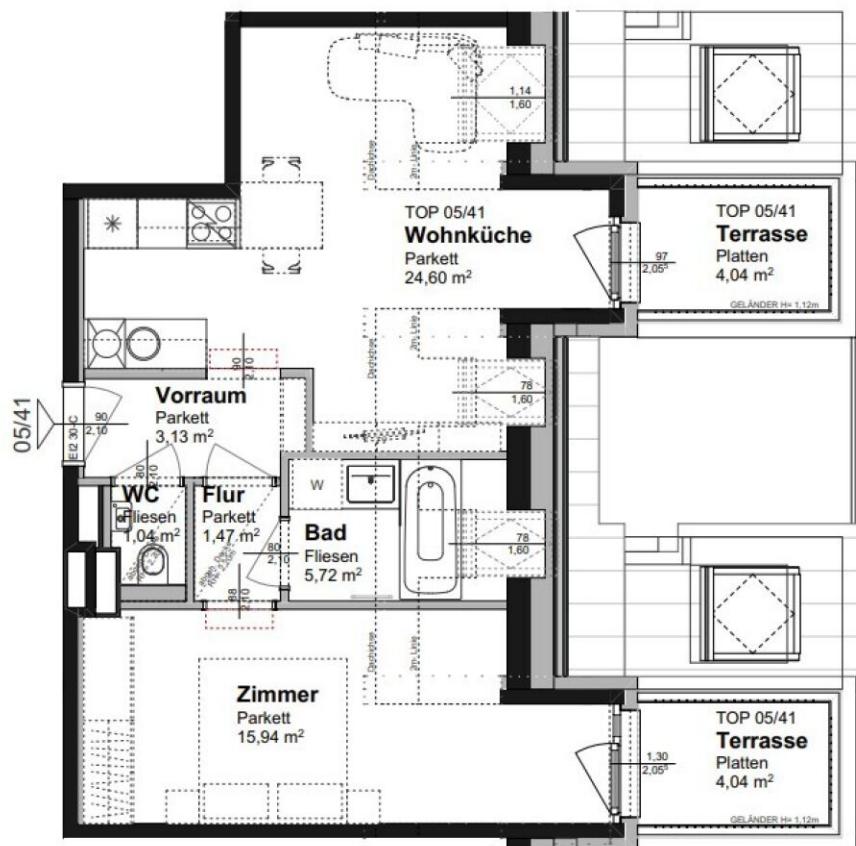


Top 41 - Stiege 5

51,90 m²

Gesamtmietszins: € 997,00

Kaution: 2.991,00

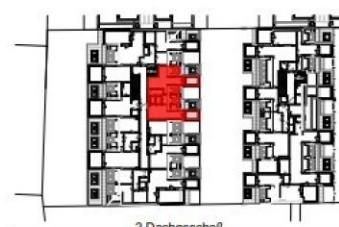


WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	41
Stiege	5
Geschoß	2. OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche	51,90 m ²
------------	----------------------

Freifläche	8,08 m ²
Terrasse	8,08 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

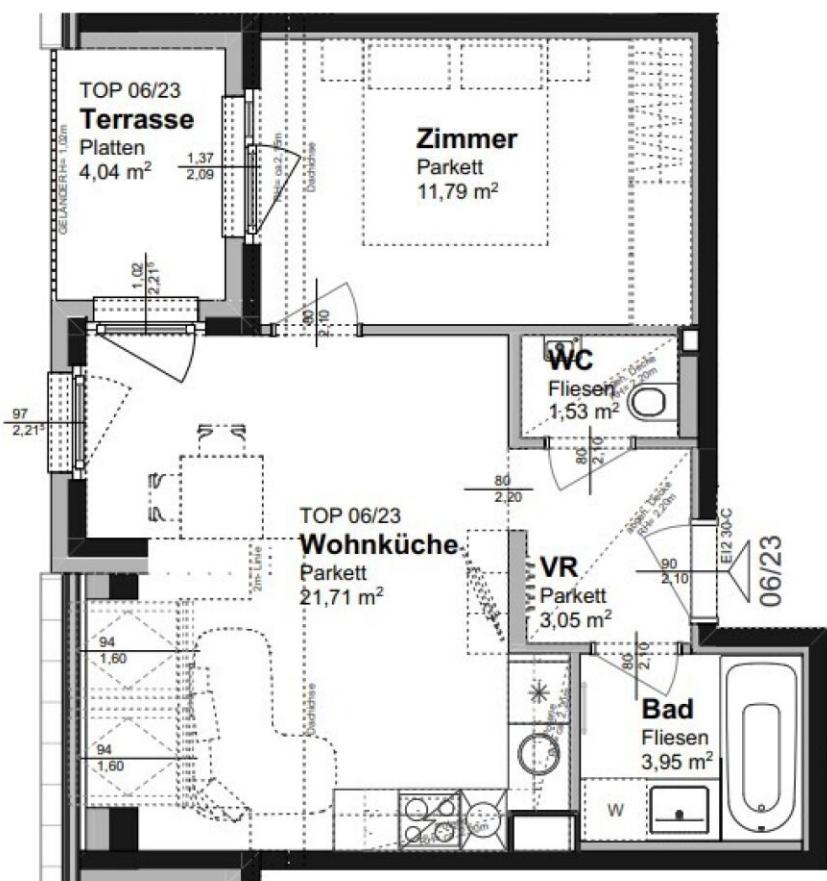


Top 23 - Stiege 6

42,03 m²

Gesamtmietszins: € 879,00

Kaution: 2.637,00



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	23
Stiege	6
Geschoß	1. DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	42,03 m ²
Freifläche	4,04 m ²
Terrasse	4,04 m ²

