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

Koloniestraße 35 | 1210 Wien

team neunzehn

teamneunzehn-Gruppe

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

DAS PROJEKT

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**

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

DAS PROJEKT

KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	4 von 14 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.10.2025, 01.12.2025, 01.11.2025
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

ENERGIEAUSWEIS

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

INFRASTRUKTUR

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

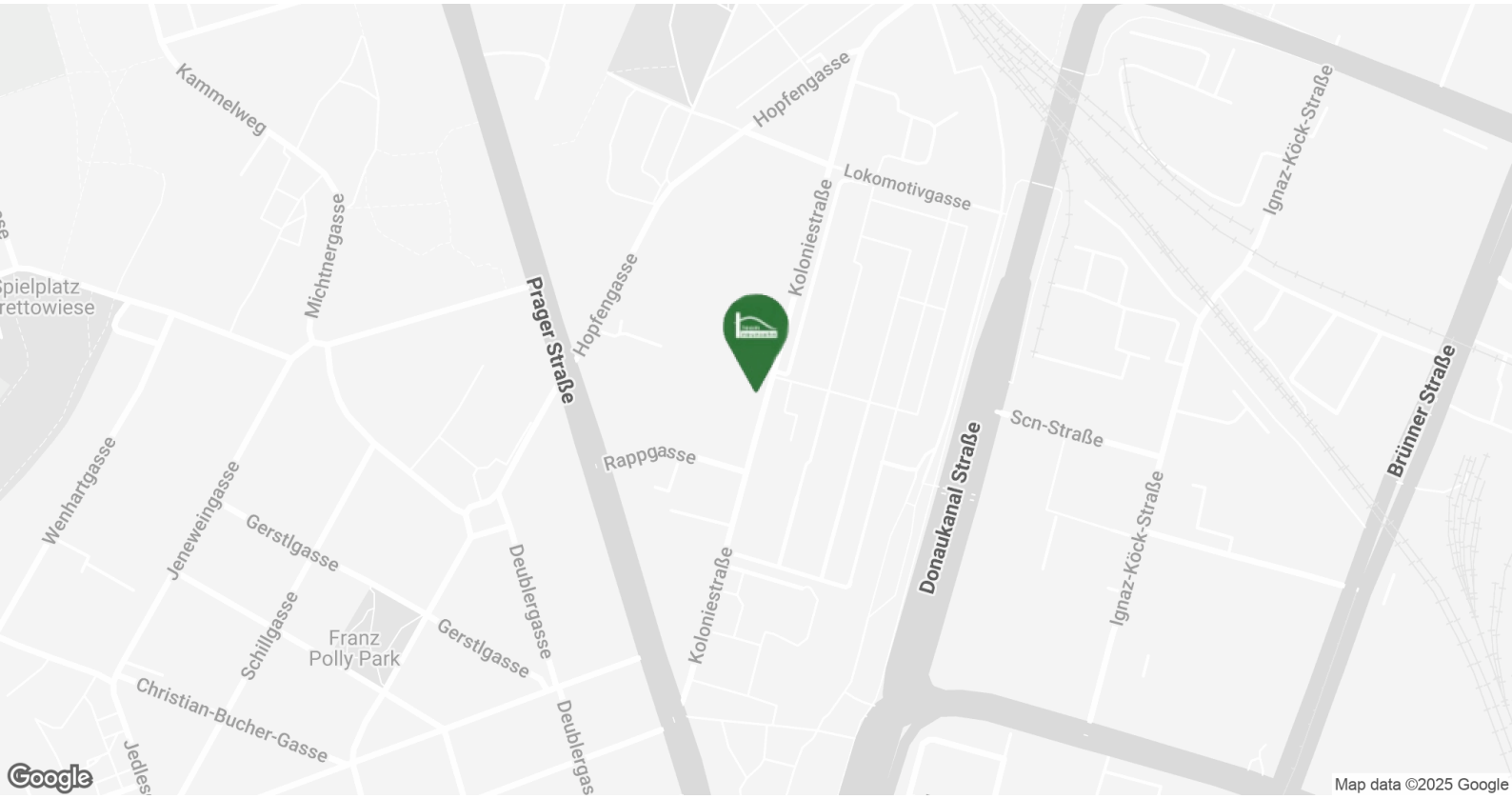
Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	1.350 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER

TEAMNEUNZEHN.AT

FACTS

1210 WIEN
KOLONIESTRASSE 35

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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

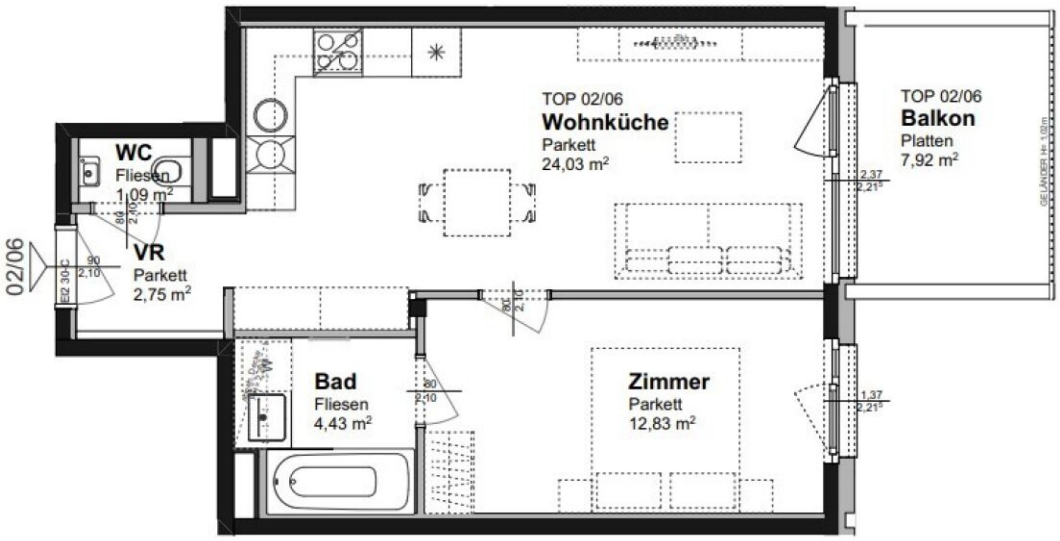
VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 06 - Stiege 2

45,13 m²

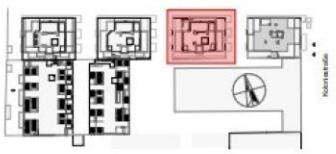
Gesamtmietzins: € 831,22

Kaution: 2.493,66



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	06
Stiege	2
Geschoß	1.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	45,13 m²
Freifläche	7,92 m²
Balkon	7,92 m²



1.Stock

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

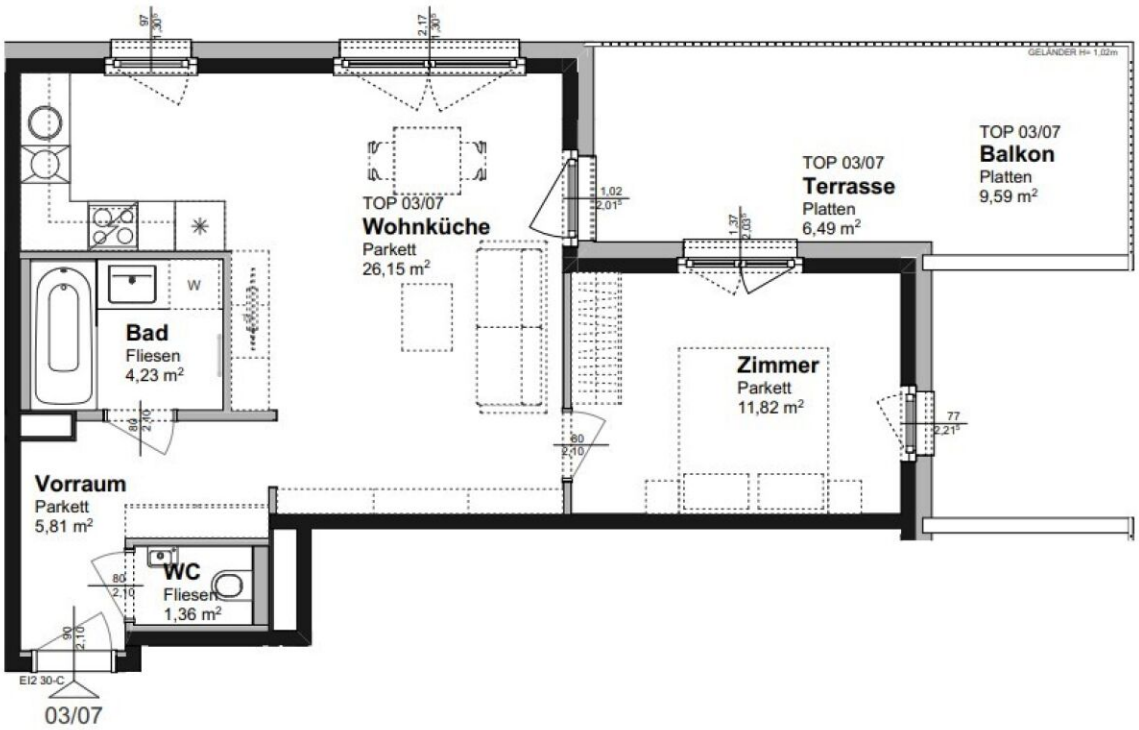
VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 07 - Stiege 3

49,37 m²

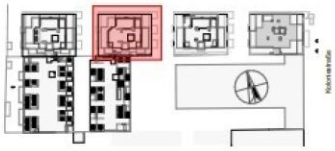
Gesamtmietzins: € 896,75

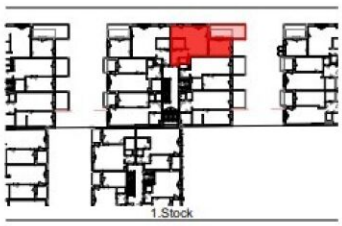
Kaution: 2.690,25



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	07
Stiege	3
Geschoß	1.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	49,37 m²
Freifläche	16,08 m²
Terrasse	6,49 m²
Balkon	9,59 m²





Irrtümer und Änderungen vorbehalten

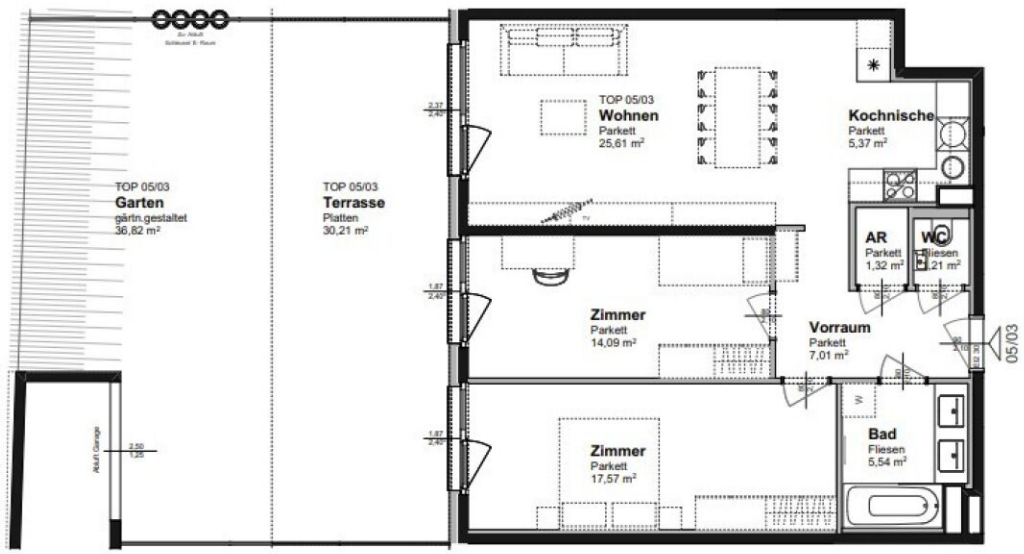
VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 03 - Stiege 5

77,72 m²

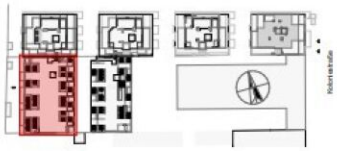
Gesamtmietzins: € 1.350,57

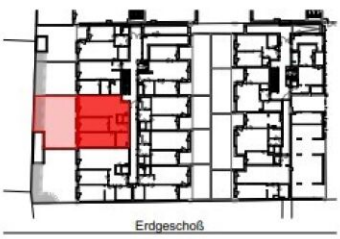
Kaution: 4.051,71



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	03
Stiege	5
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m
Nutzfläche	77,72 m²
Freifläche	67,03 m²
Terrasse	30,21 m²
Garten	36,82 m²





Irrtümer und Änderungen vorbehalten

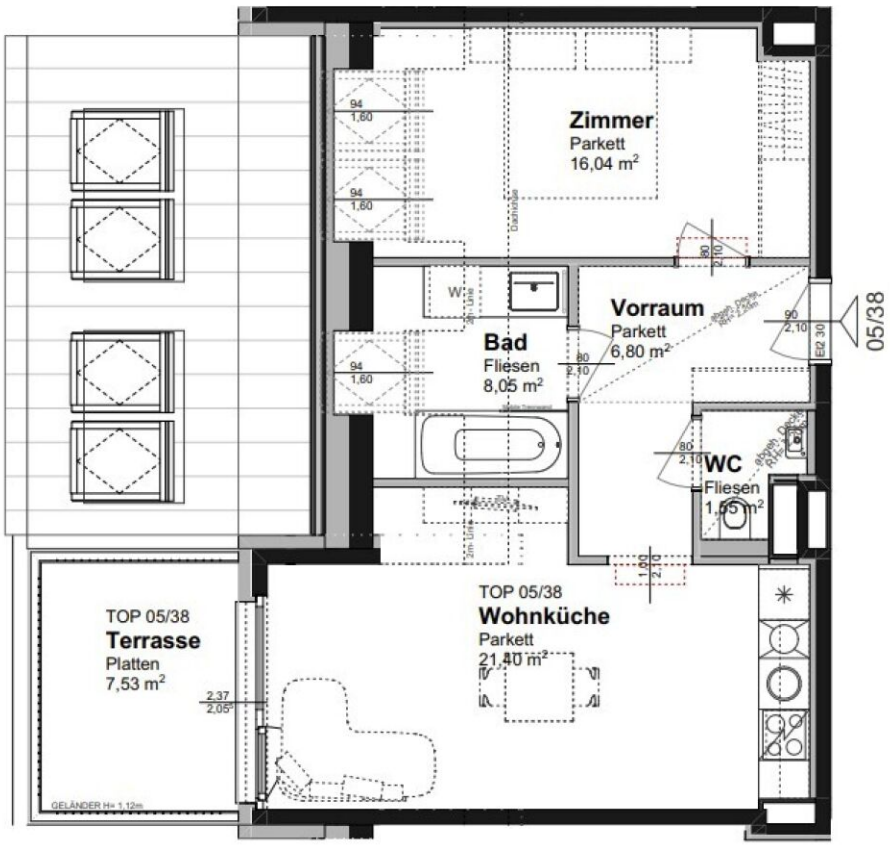
VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 38 - Stiege 5

53,84 m²

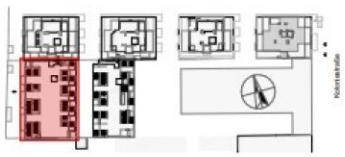
Gesamtmietzins: € 991,08

Kaution: 2.973,24



WOHNHAUSANLAGE
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	**38**
Stiege	5
Geschoß	2.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	53,84 m²
Freifläche	7,53 m²
Terrasse	7,53 m²



Irrtümer und Änderungen vorbehalten