

# Modernes Wohnen in Ruhelage – Koloniestraße 35, 1210 Wien

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



Koloniestraße 35



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>	4 von 39 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	01.05.2026, 01.02.2026, 01.04.2026, ab sofort
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



# DAS PROJEKT



## 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 34.58 kWh/m<sup>2</sup>a, 30.01 kWh/m<sup>2</sup>a, 31.01 kWh/m<sup>2</sup>a

- 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

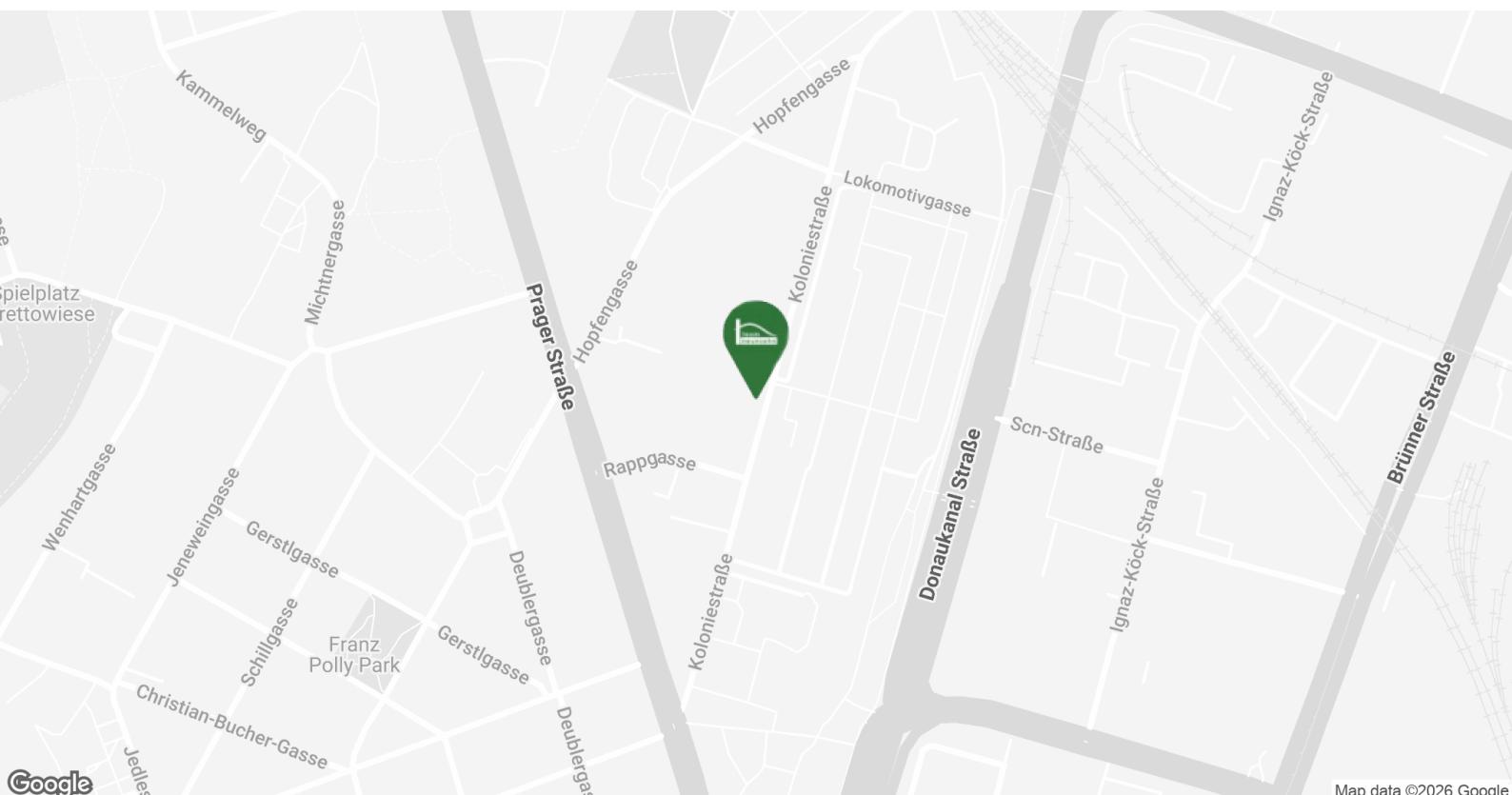
Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

## Sonstige

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

## Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	1.325 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



# BILDER



# VERFÜGBARE EINHEITEN

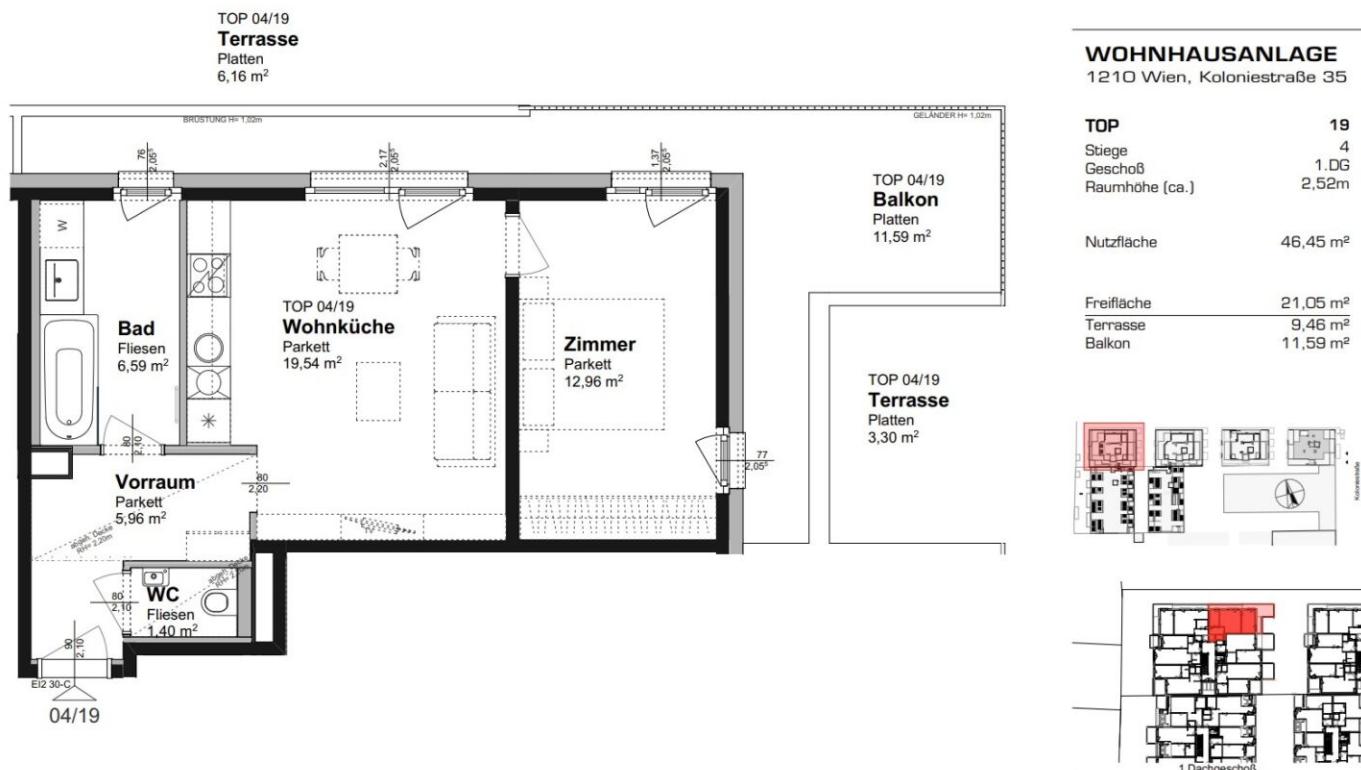


## Top 19 - Stiege 4

46,45 m<sup>2</sup>

Gesamtmietszins: € 944,01

Kaution: 2.832,03



# VERFÜGBARE EINHEITEN

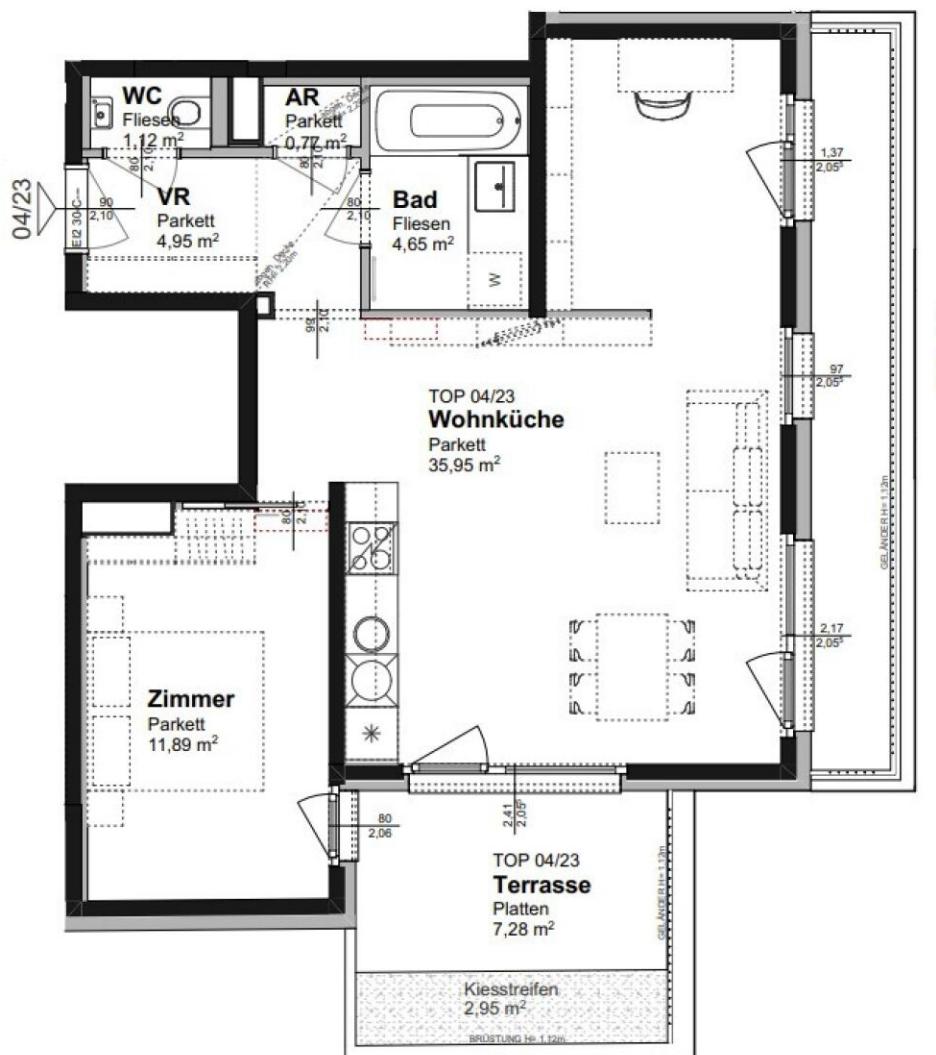


## Top 23 - Stiege 4

59,33 m<sup>2</sup>

Gesamtmiatzins: € 1.139,00

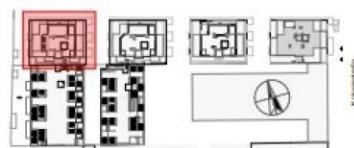
Kaution: 3.417,00



**WOHNHAUSANLAGE**  
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 04/23  
**Terrasse**  
Platten  
8.04 m<sup>2</sup>

<b>TOP</b>	<b>23</b>
Stiege	4
Geschoß	2.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m
 Nutzfläche	 59,33 m <sup>2</sup>
 Freifläche	 15,32 m <sup>2</sup>
 Terrasse	 15,32 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

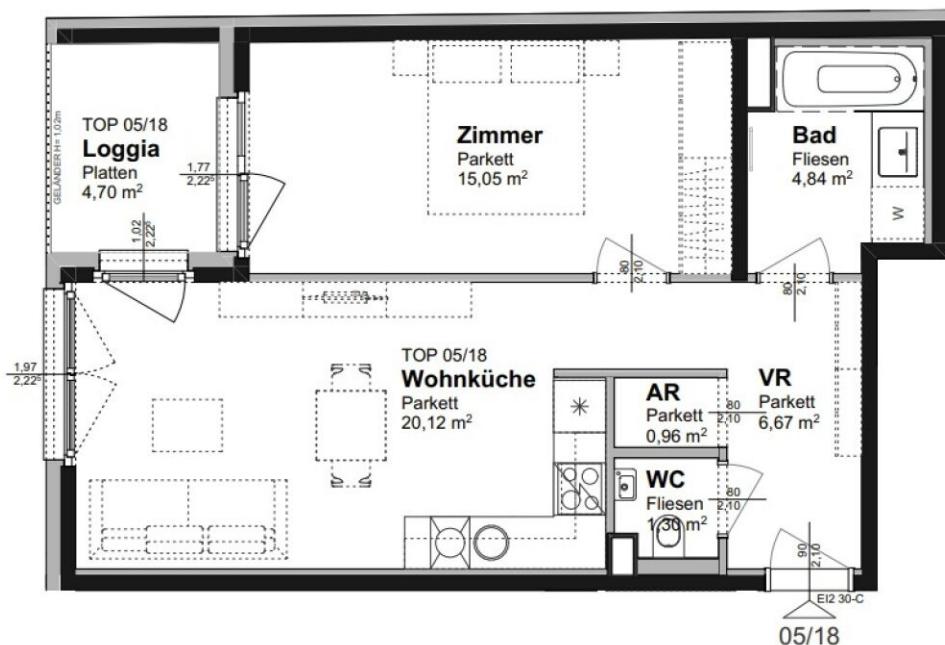


## Top 18 - Stiege 5

48,94 m<sup>2</sup>

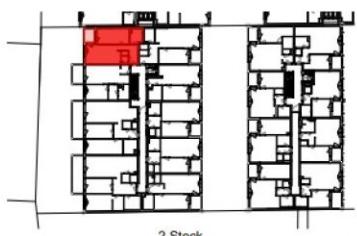
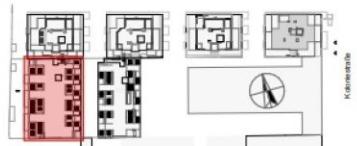
Gesamtmiatzins: € 937,00

Kaution: 2.811,00



## WOHNHAUSANLAGE

<b>TOP</b>	<b>18</b>
Stiege	5
Geschoß	2,0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m
Nutzfläche	48,94 m <sup>2</sup>
Freifläche	4,70 m <sup>2</sup>
Loggia	4,70 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

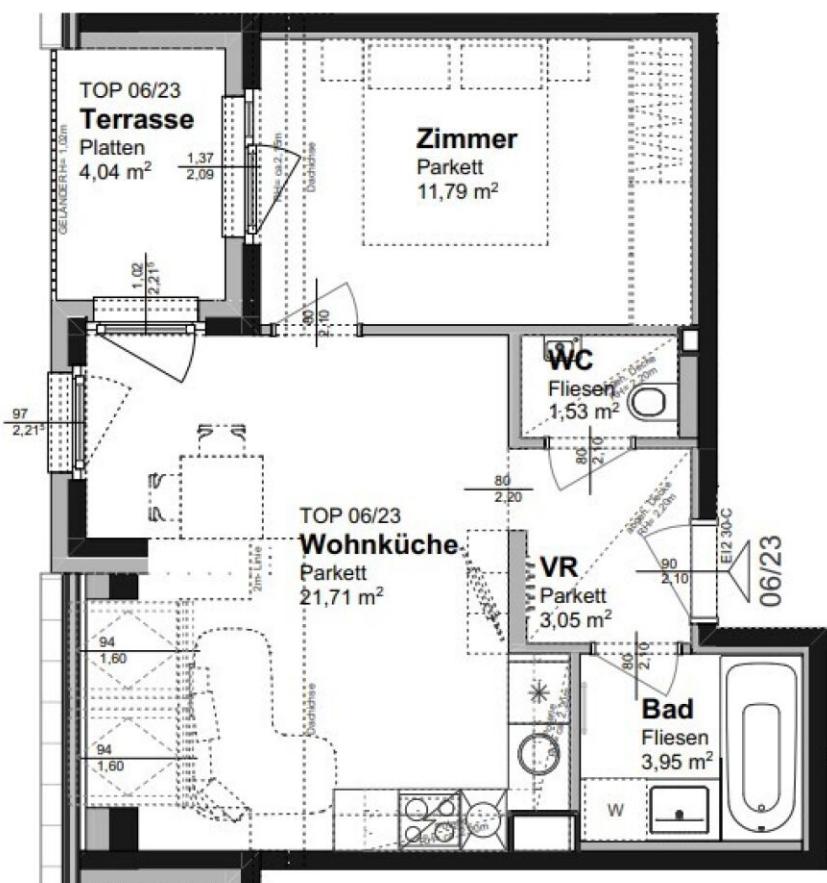


## Top 23 - Stiege 6

42,03 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Freifläche	4,04 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,04 m <sup>2</sup>

