

Modernes Wohnen in Ruhelage – Koloniestraße 35, 1210 Wien

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



Koloniestraße 35



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
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)**

KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	4 von 39 verfügbar
Zimmer:	2 - 2
Beziehbar ab:	01.05.2026, 01.02.2026, 01.04.2026, ab sofort
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	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 34.58 kWh/m²a, 30.01 kWh/m²a, 31.01 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

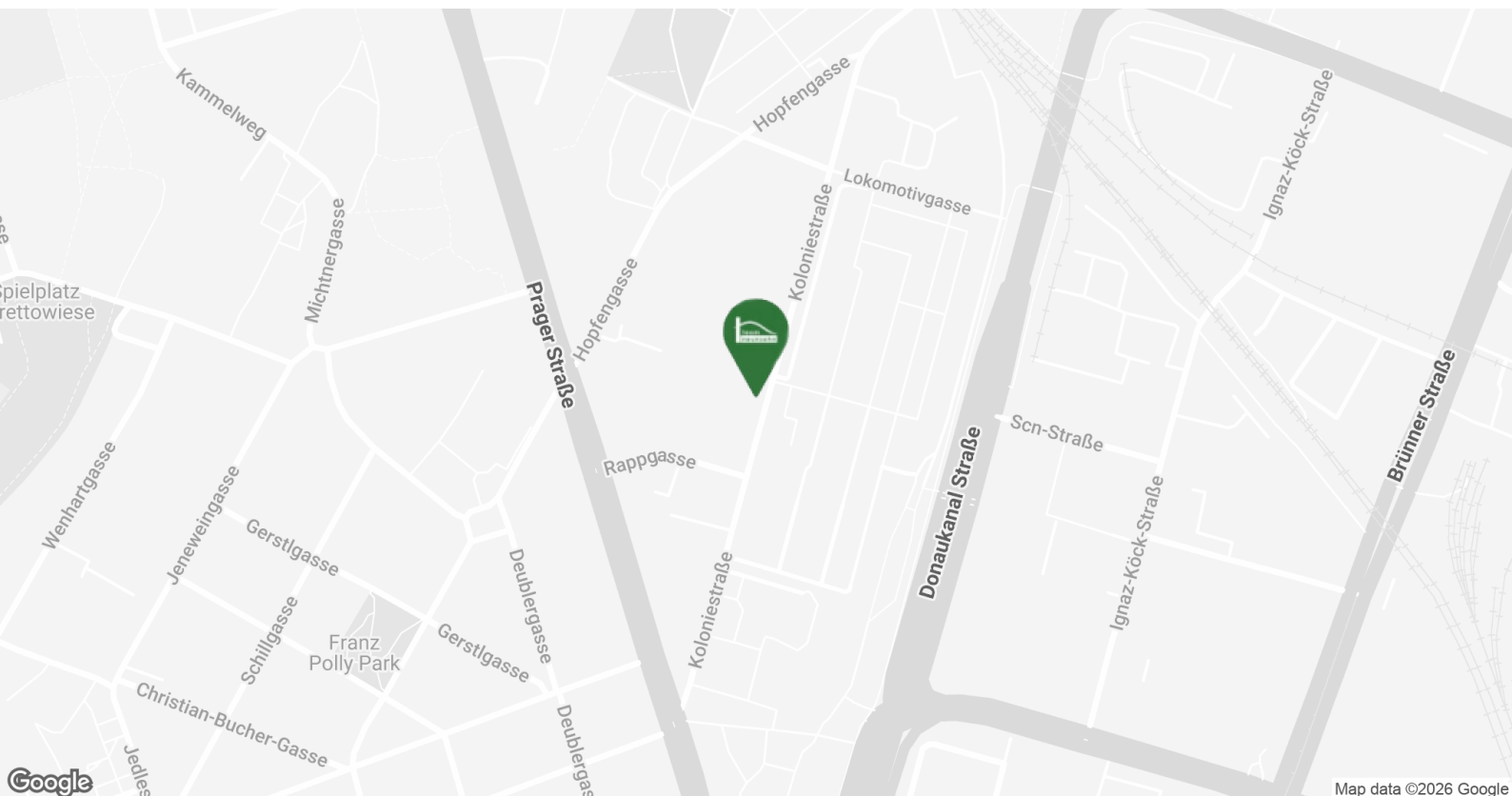
Bus	200 m
U-Bahn	1.325 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

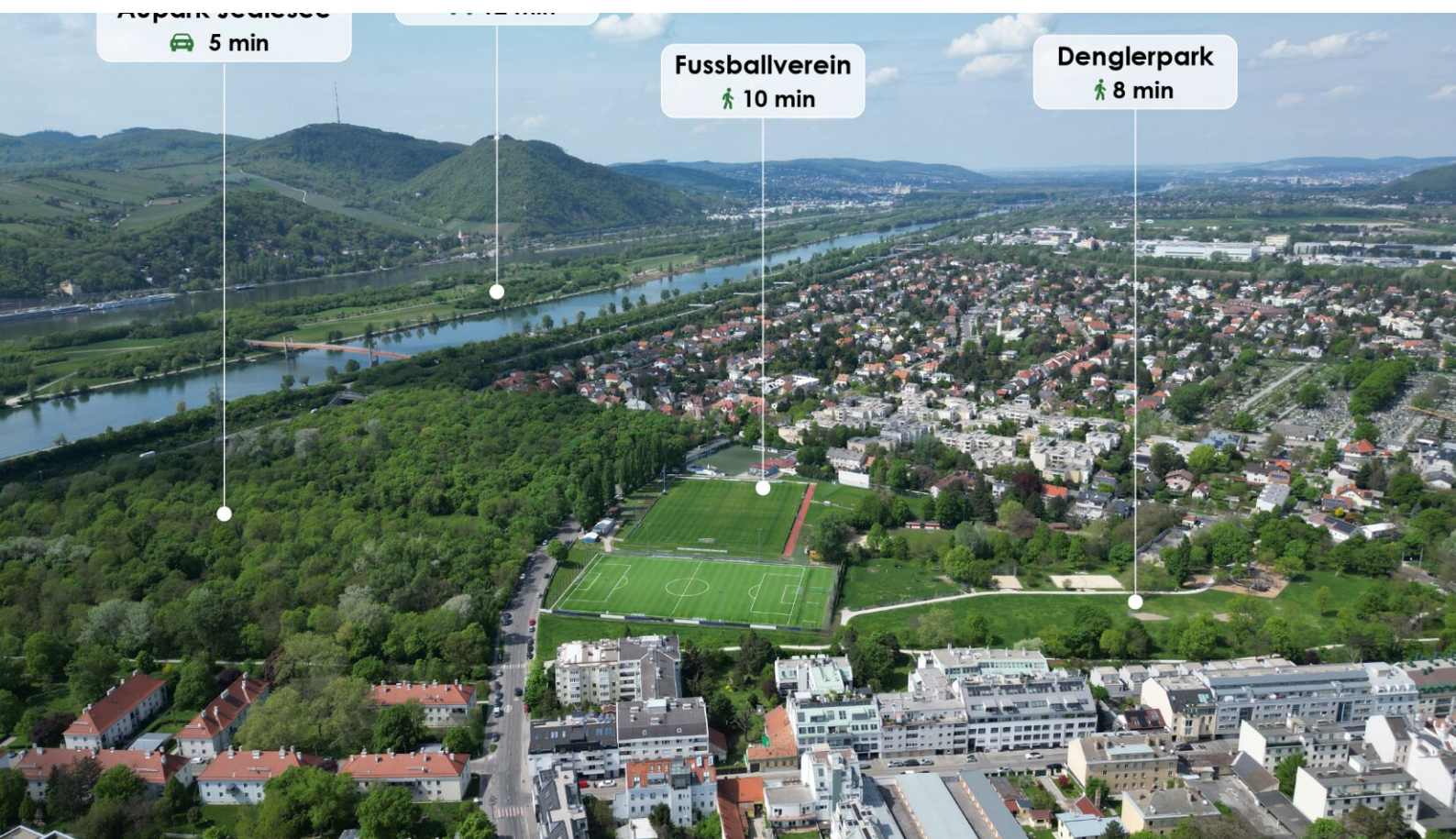
Kinder & Schulen

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

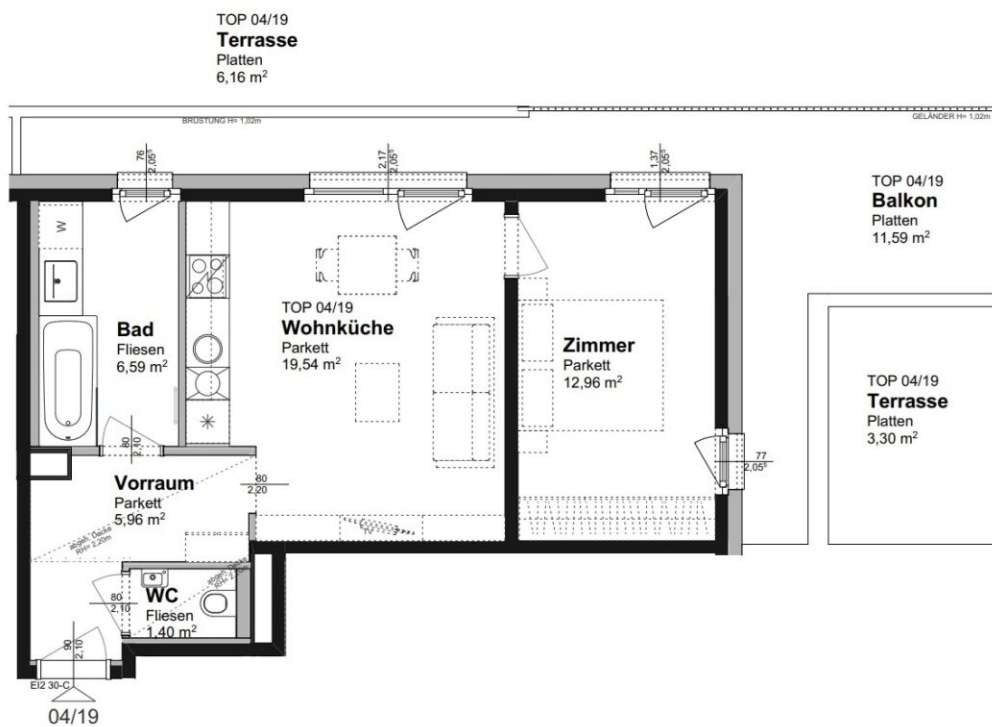


Top 19 - Stiege 4

46,45 m²

Gesamtmietzins: € 944,01

Kaution: 2.832,03



WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	19
Stiege	4
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 46,45 m²

Freifläche	21,05 m ²
Terrasse	9,46 m ²
Balkon	11,59 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

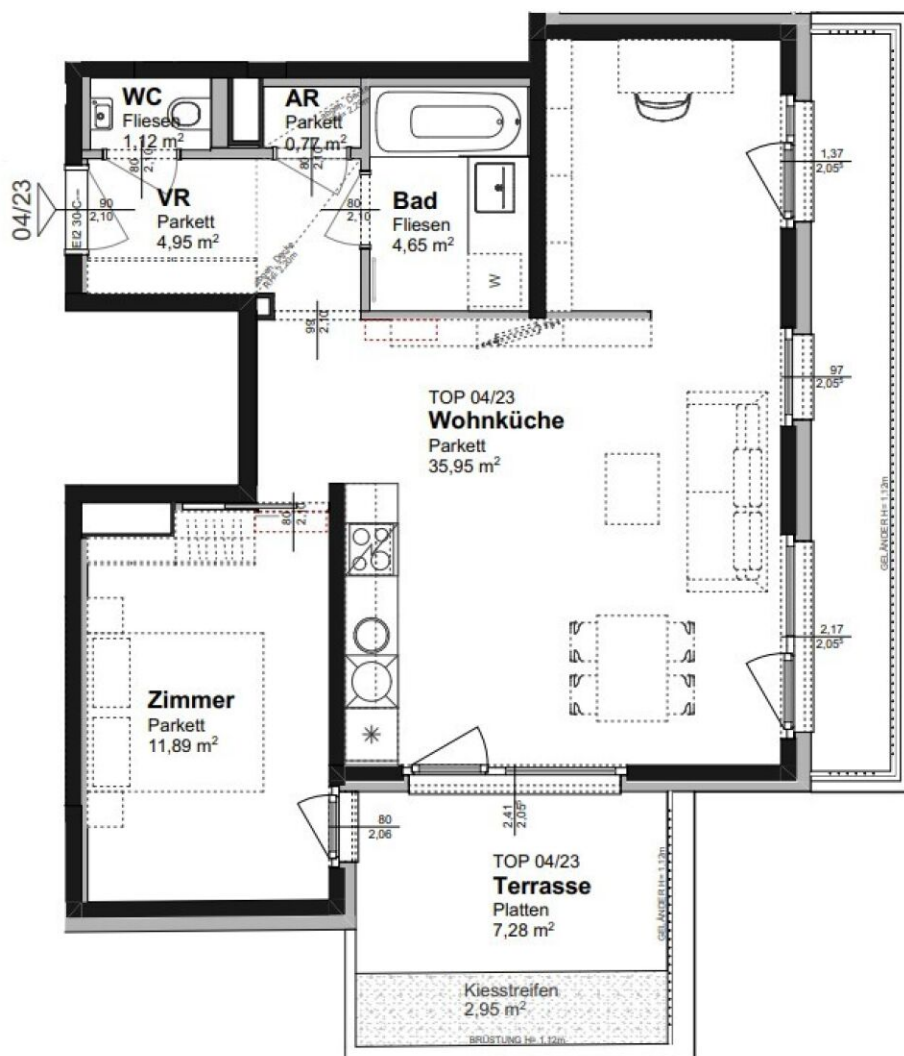


Top 23 - Stiege 4

59,33 m²

Gesamtmietzins: € 1.139,00

Kaution: 3.417,00



TOP 04/23
Terrasse
Platten
8,04 m²

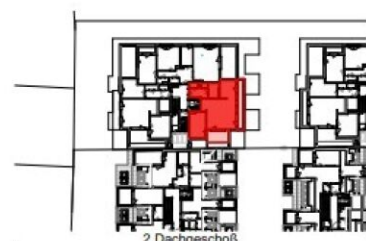
WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 23
Stiege 4
Geschoß 2.DG
Raumhöhe (ca.) 2,52m

Nutzfläche 59,33 m²

Freifläche 15,32 m²

Terrasse 15,32 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

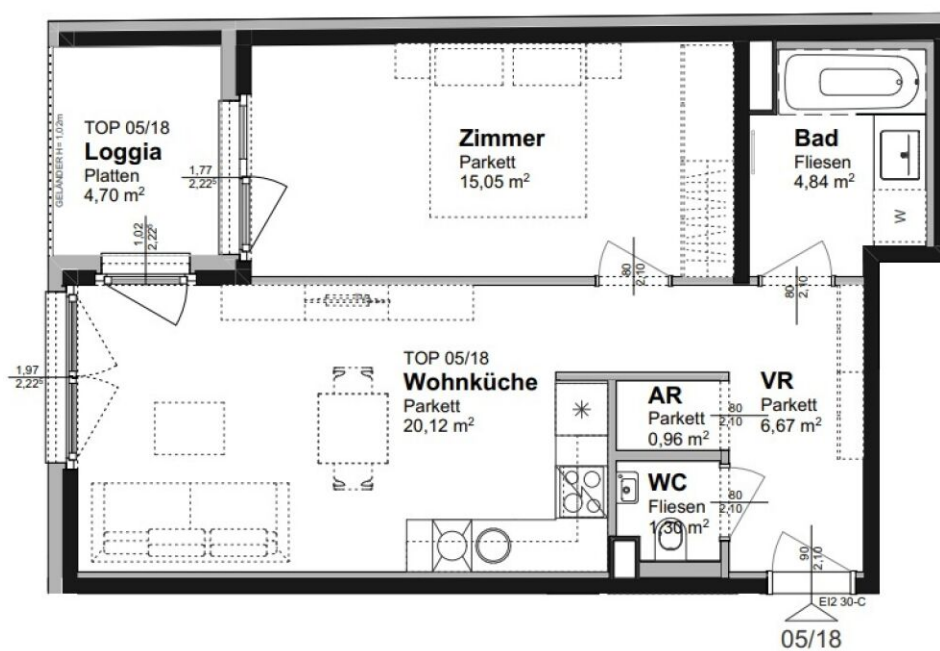


Top 18 - Stiege 5

48,94 m²

Gesamtmietzins: € 937,00

Kaution: 2.811,00



WOHNHAUSANLAGE

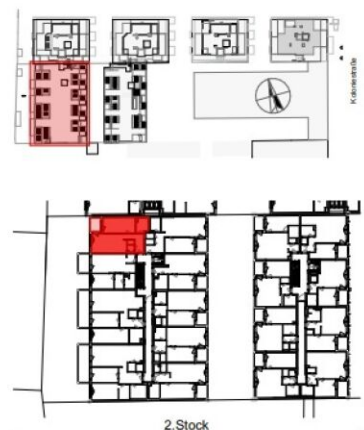
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	18
Stiege	5
Geschoß	2.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 48,94 m²

Freifläche 4,70 m²

Loggia 4,70 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

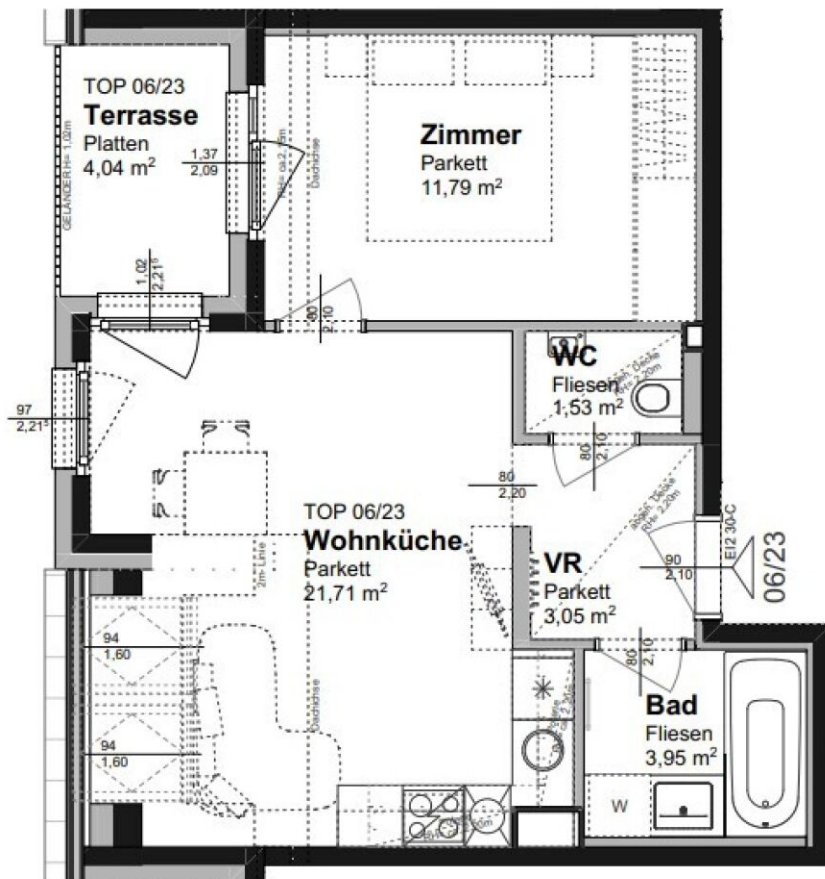


Top 23 - Stiege 6

42,03 m²

Gesamtmietzins: € 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 m²

Freifläche 4,04 m²
Terrasse 4,04 m²

