

Hofer

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

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



Koloniestraße 35

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**

KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	2 von 15 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.01.2026, 01.11.2025
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

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





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 30.01 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

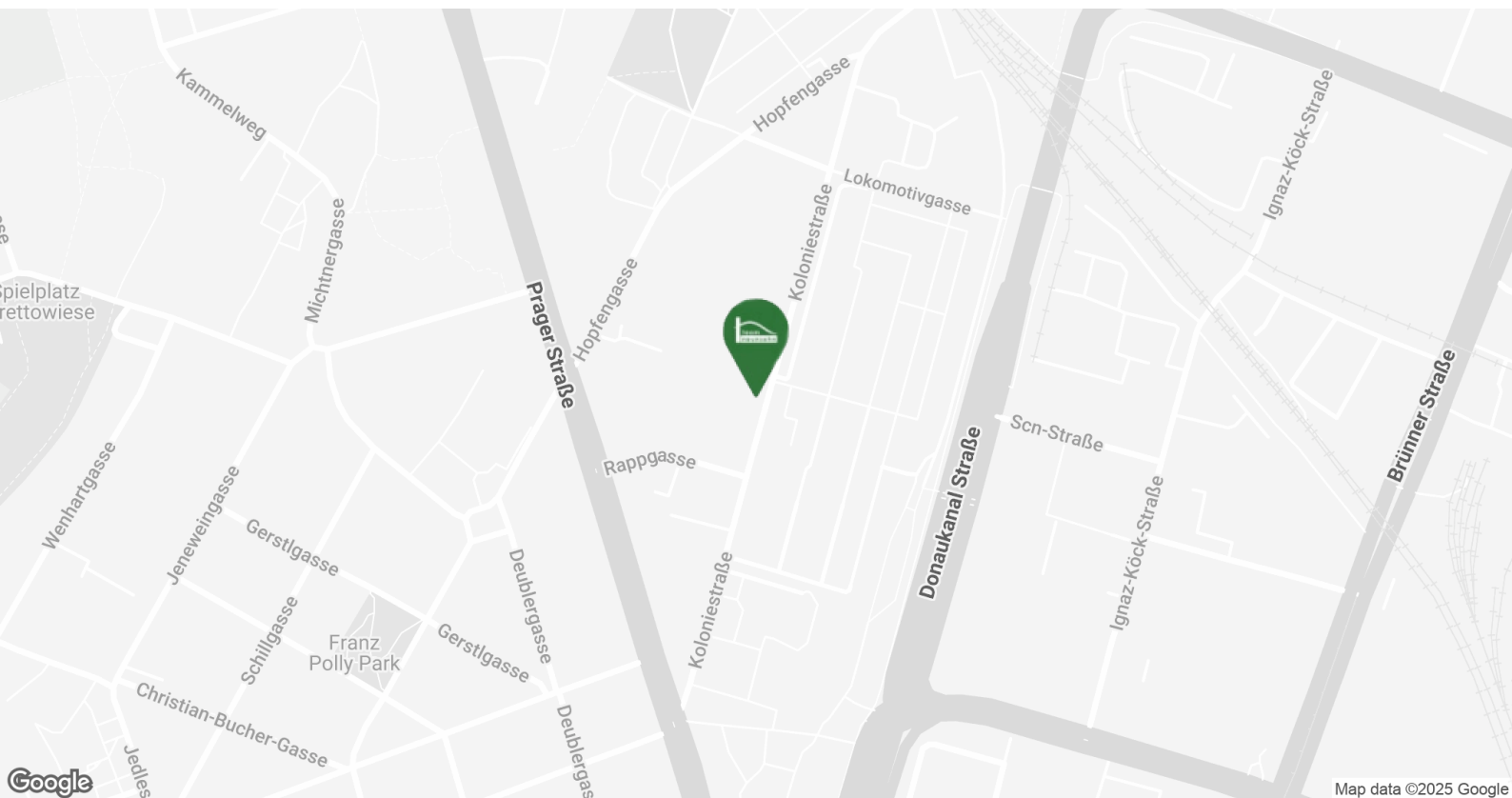
Bus	200 m
U-Bahn	1.350 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

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

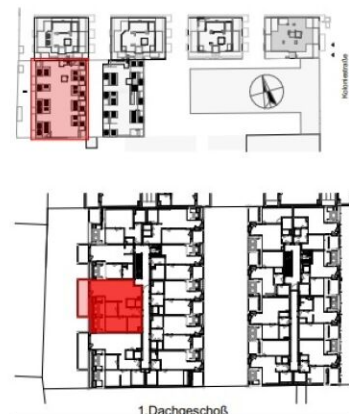
- Neubau
- Küche inkludiert
- Fußbodenheizung
- Balkon, Terrasse, Loggia
- Tiefgarage
- Top-Infrastruktur

TEAMNEUNZEHN.AT





Kaution: 4.197,00



VERFÜGBARE EINHEITEN

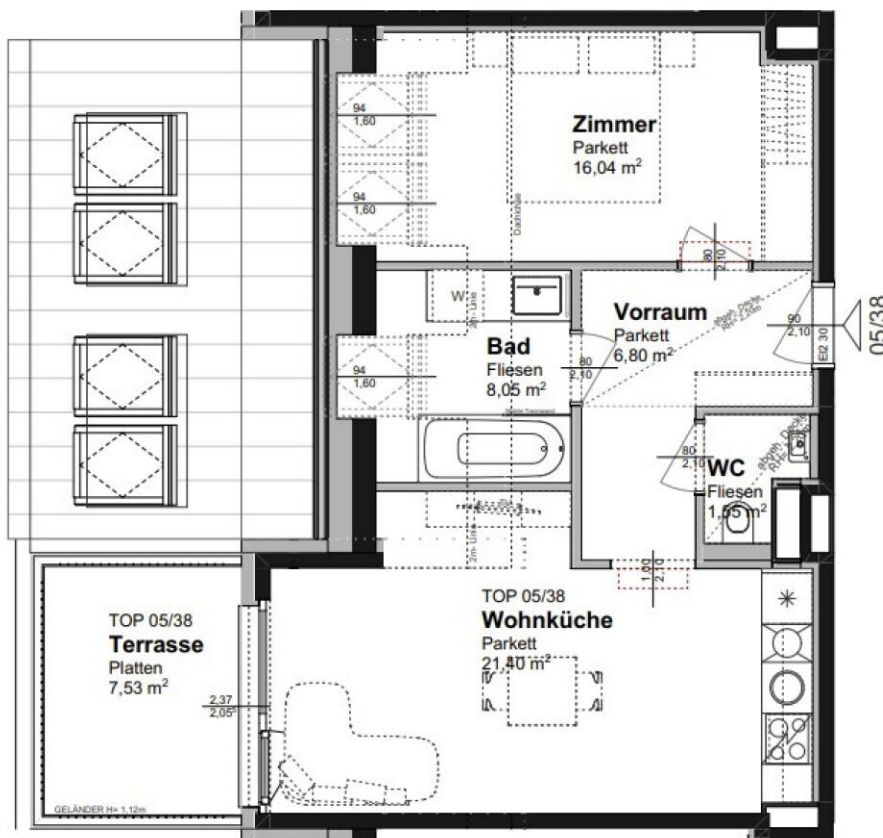


Top 38 - Stiege 5

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

