

# Modernes Wohnen in Ruhelage – Koloniestraße 35, 1210 Wien

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | 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>	6 von 51 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	01.08.2026, 01.06.2026, 01.07.2026, ab 01.07.2026, 01.05.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	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 34.22 kWh/m<sup>2</sup>a, 30.01 kWh/m<sup>2</sup>a, 34.48 kWh/m<sup>2</sup>a, 31.01

kWh/m<sup>2</sup>a

- Klasse B

## 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

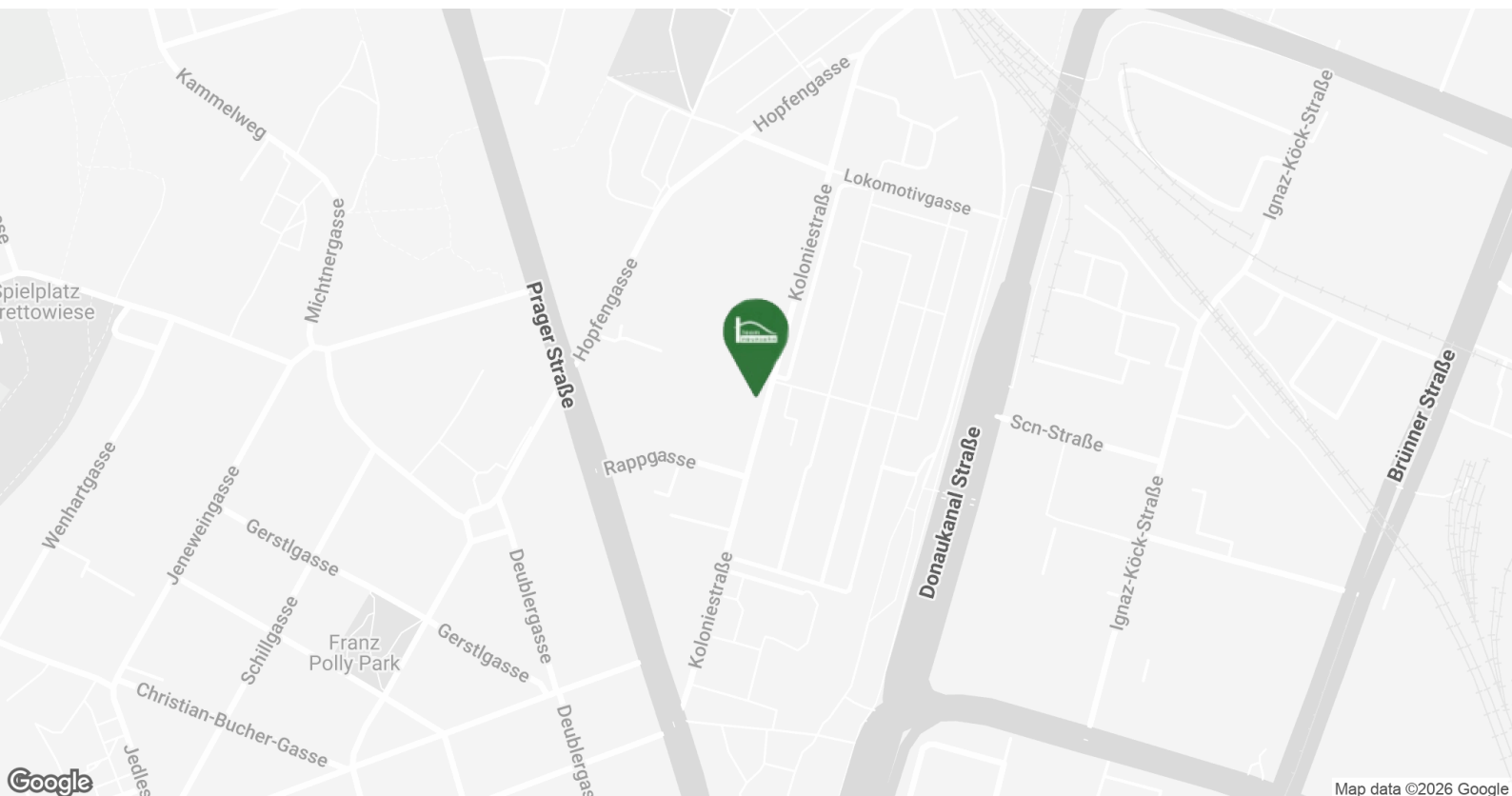
Supermarkt	225 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	350 m

## Sonstige

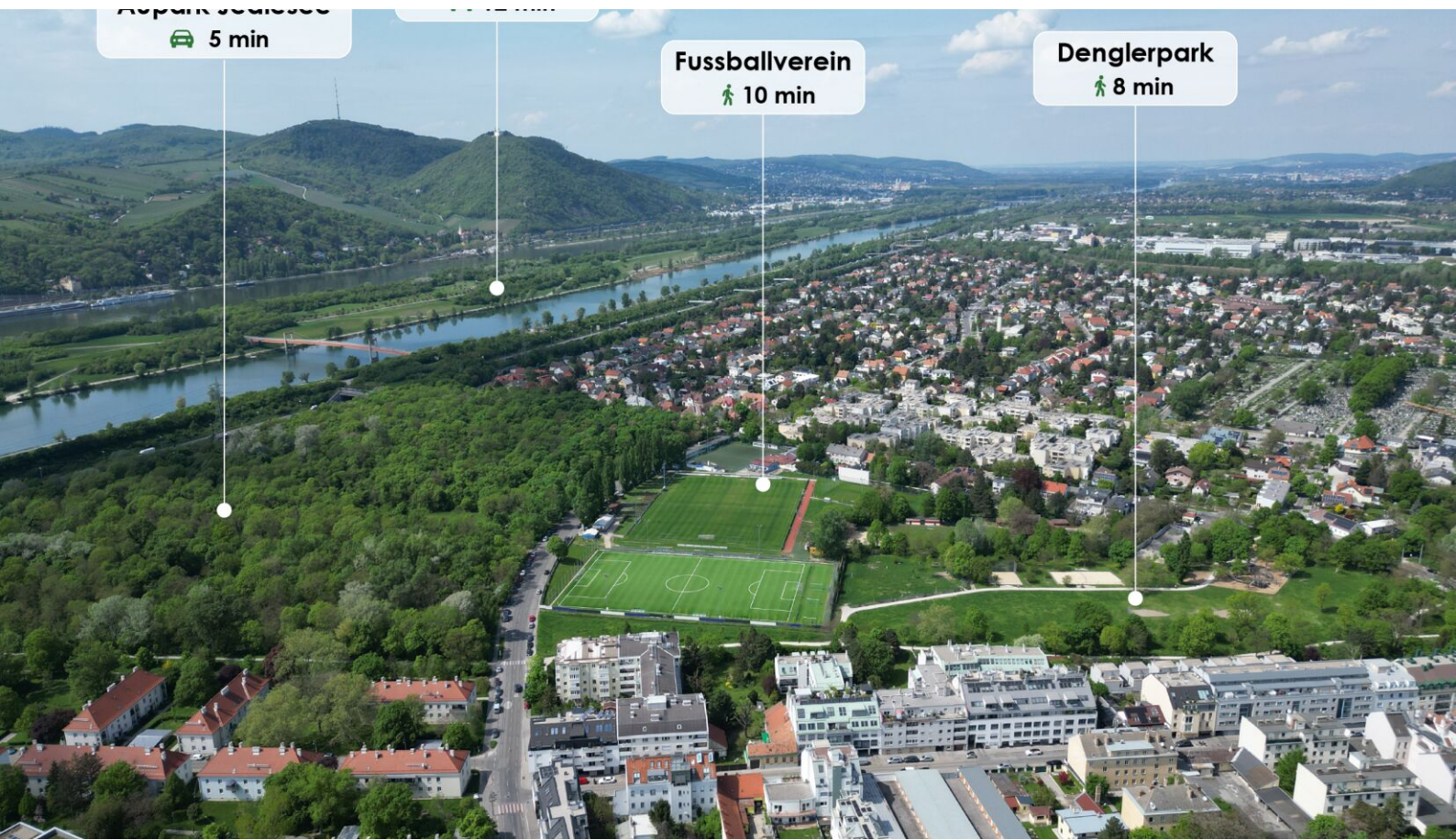
Geldautomat	600 m
Bank	600 m
Post	425 m
Polizei	925 m

## Verkehr

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



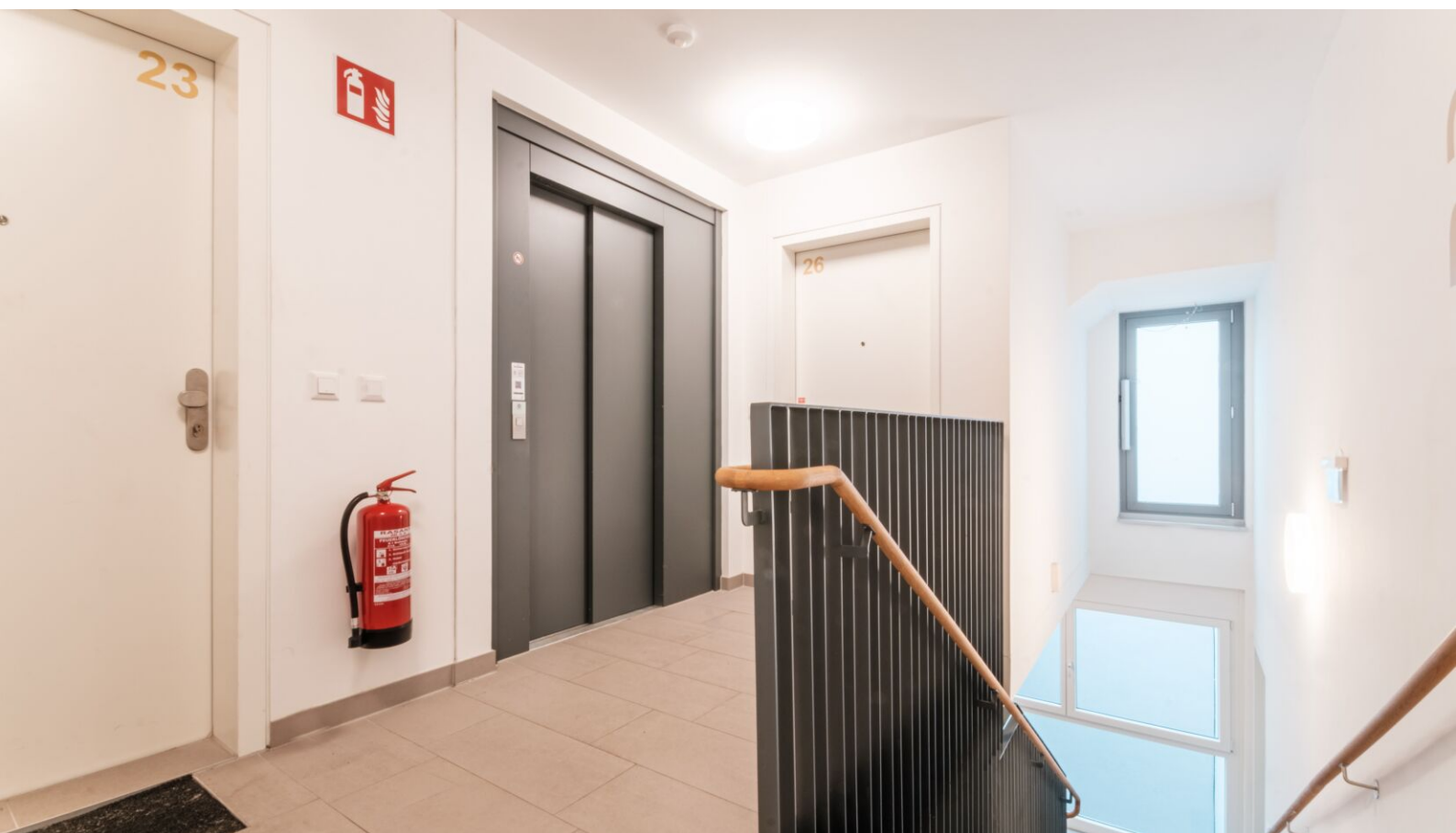
# BILDER



## FACTS

### 1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

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





# VERFÜGBARE EINHEITEN

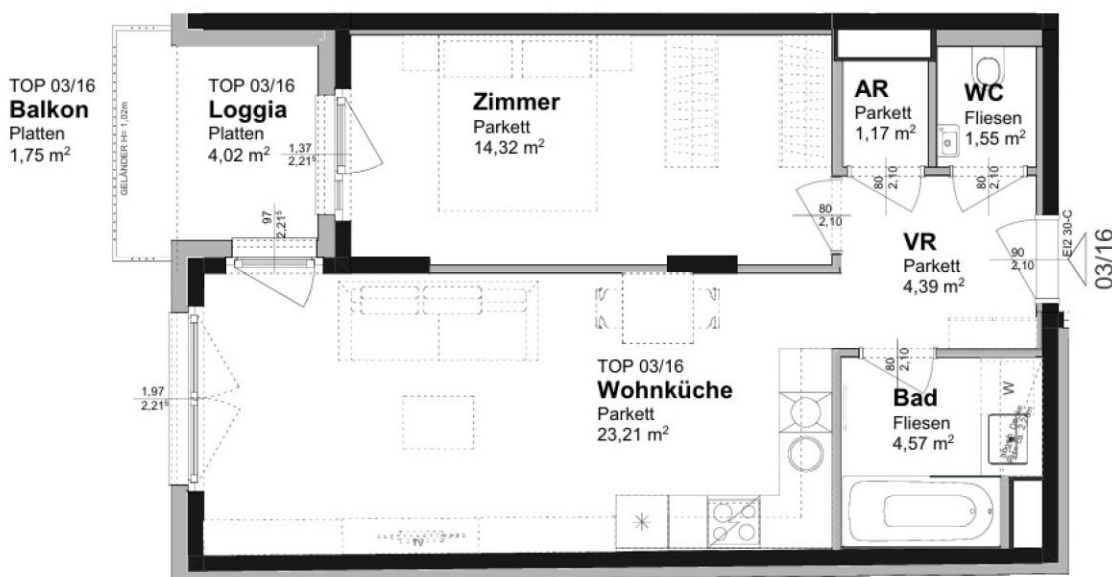


## Top 16 - Stiege 3

Gesamtmietzins: € 948,00

49,21 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.844,00



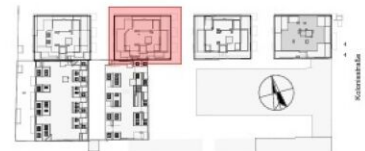
### WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

<b>TOP</b>	<b>16</b>
Stiege	3
Geschoß	2.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 49,21 m<sup>2</sup>

Freifläche	5,77 m <sup>2</sup>
Loggia	4,02 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

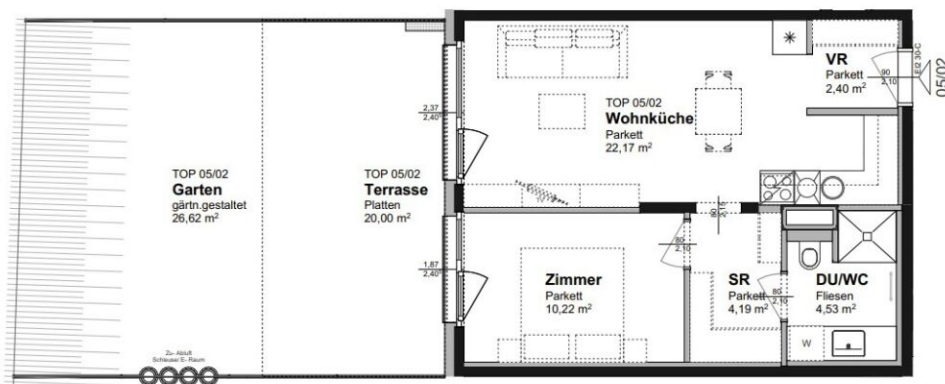


## Top 02 - Stiege 5

43,51 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 876,01

Kautions: 2.628,03



### WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

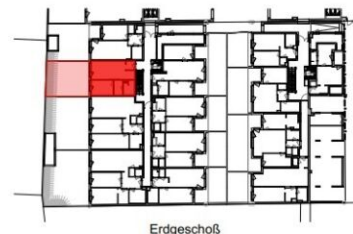
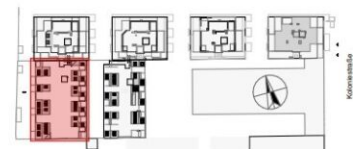
<b>TOP</b>	<b>02</b>
Stiege	5
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m

Nutzfläche 43,51 m<sup>2</sup>

Freifläche 46,62 m<sup>2</sup>

Terrasse 20,00 m<sup>2</sup>

Garten 26,62 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

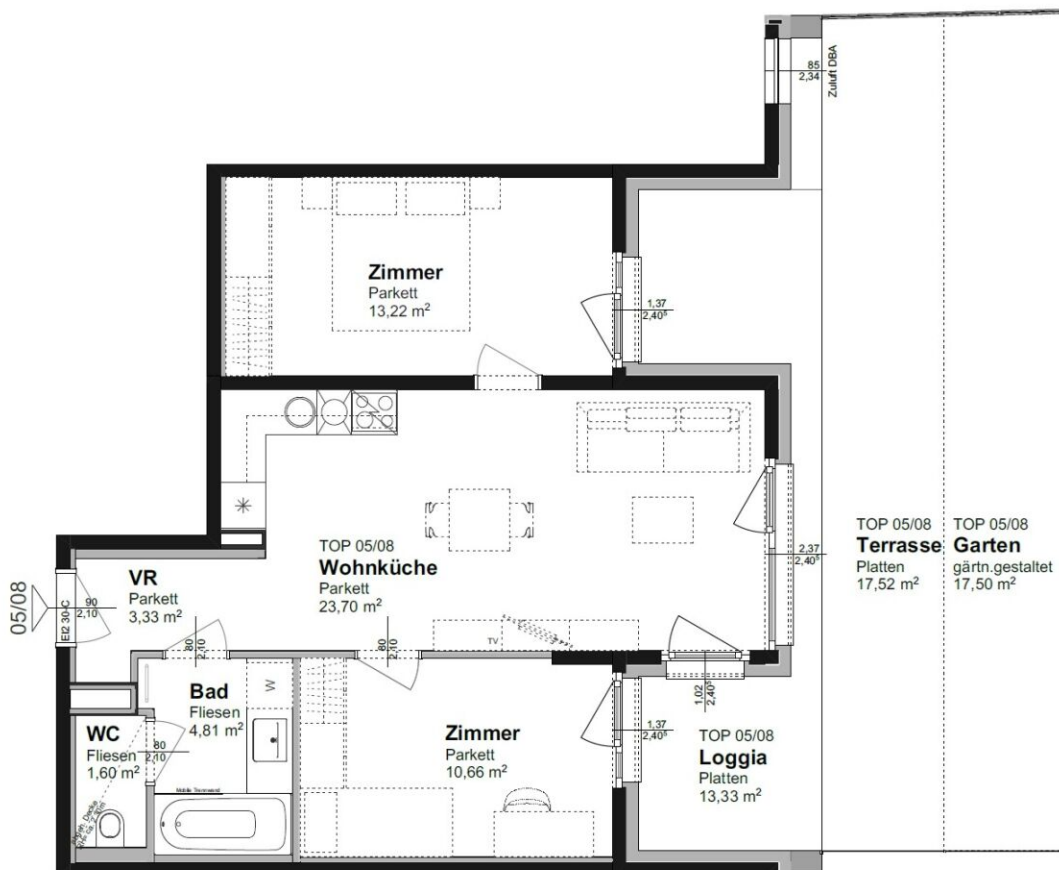


## Top 08 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 1.258,81

57,32 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.776,43



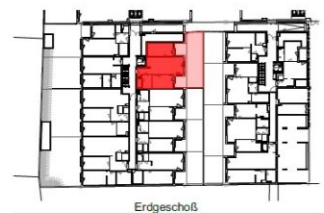
### WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	08
Stiege	5
Geschoß	EG
Raumhöhe (ca.)	2,62m

Nutzfläche 57,32 m<sup>2</sup>

Freifläche	48,35 m <sup>2</sup>
Loggia	13,33 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,52 m <sup>2</sup>
Garten	17,50 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

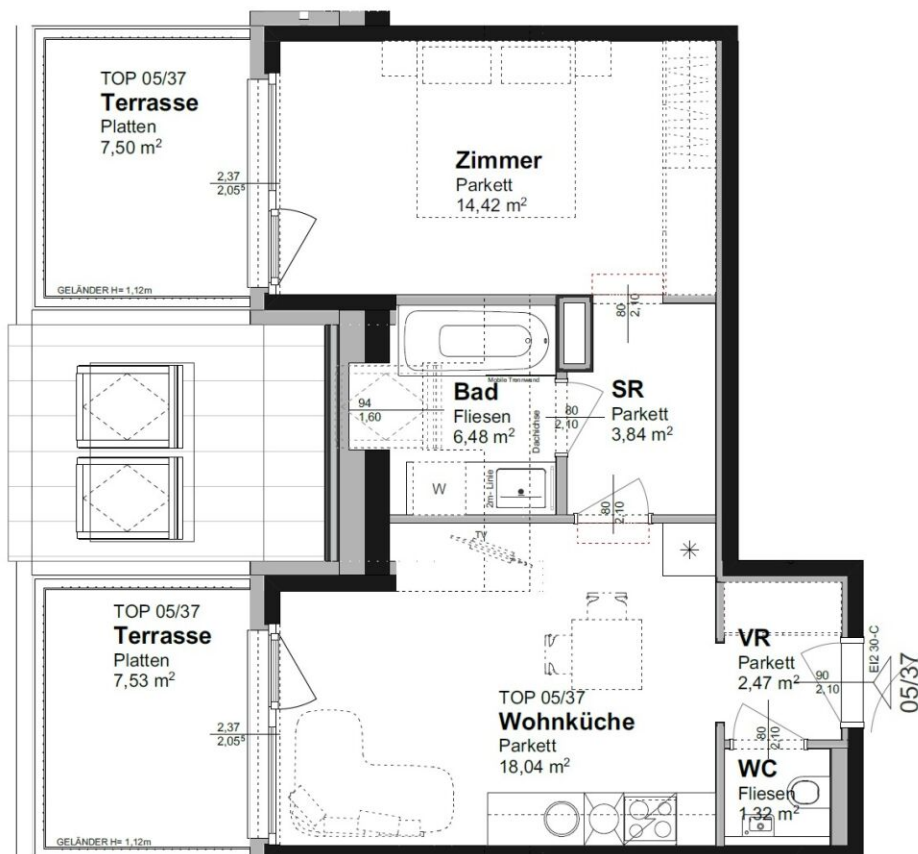


## Top 37 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 989,01

46,57 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.967,03



### WOHNHAUSANLAGE

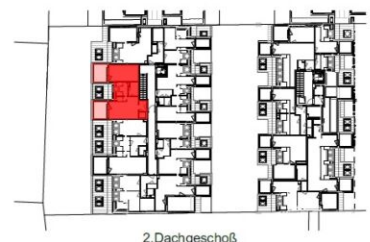
1210 Wien, Koloniestraße 35

<b>TOP</b>	<b>37</b>
Stiege	5
Geschoß	2.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 46,57 m<sup>2</sup>

Freifläche 15,03 m<sup>2</sup>

Terrasse 15,03 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

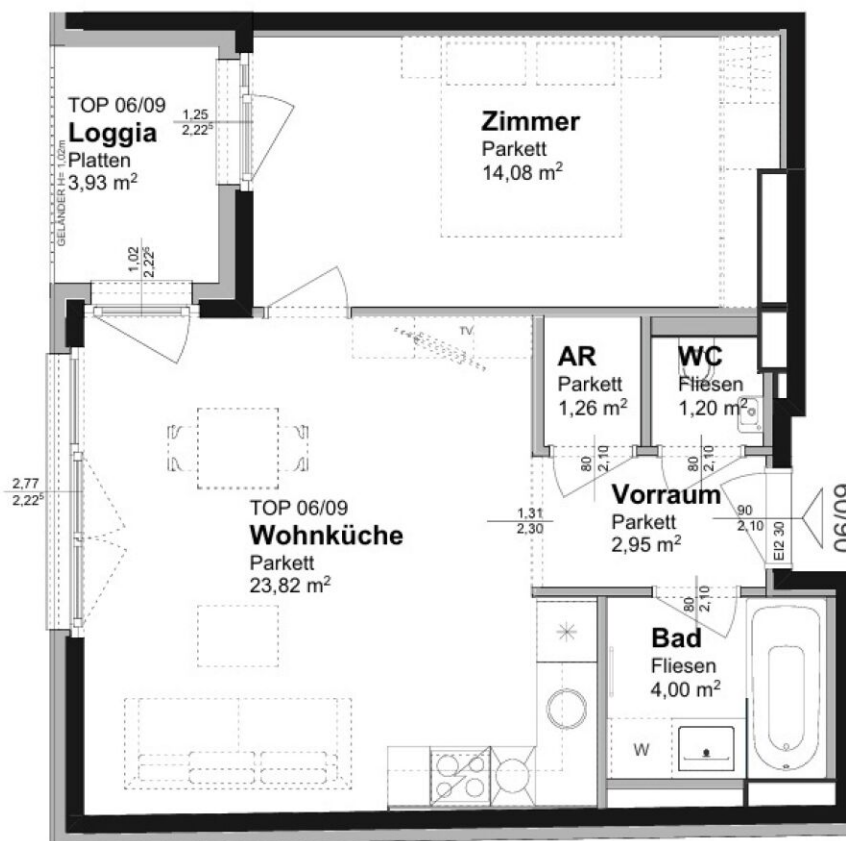


## Top 09 - Stiege 6

Gesamtmietzins: € 949,00

47,31 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.847,00



### WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

<b>TOP</b>	<b>09</b>
Stiege	6
Geschoß	1.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 47,31 m<sup>2</sup>

Freifläche 3,93 m<sup>2</sup>

Loggia 3,93 m<sup>2</sup>



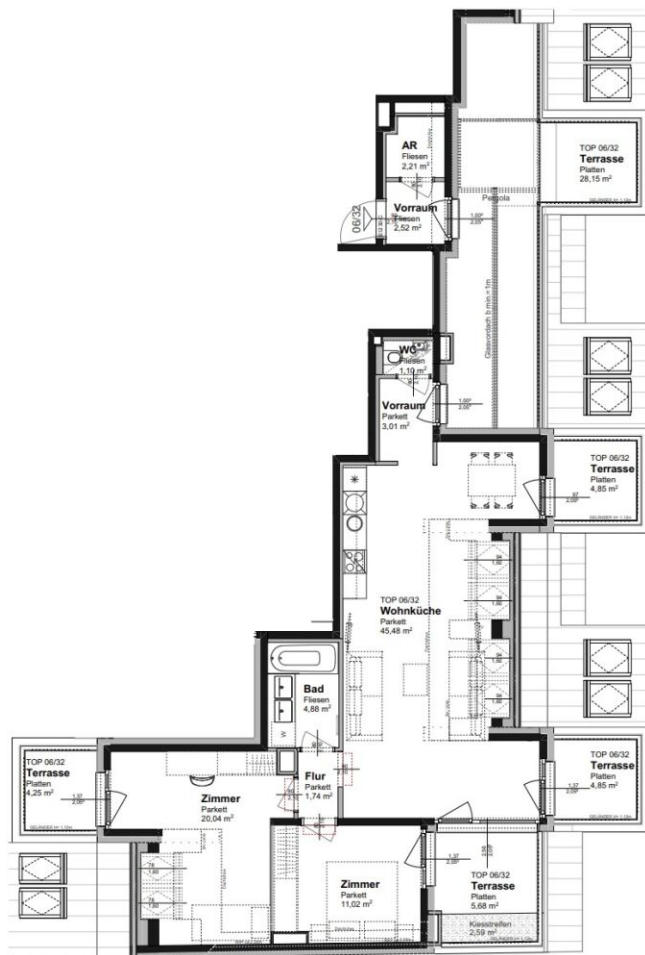
1.Stock

## Top 32 - Stiege 6

Gesamtmietzins: € 1.749,00

92,00 m<sup>2</sup>

Kaution: 5.247,00



### WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

**TOP** 32  
Stiege 6  
Geschöß 2.DG  
Raumhöhe (ca.) 2,52m

Nutzfläche 92,00 m<sup>2</sup>

Freifläche 47,78 m<sup>2</sup>  
Terrasse 47,78 m<sup>2</sup>

