

Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Lage

Koloniestraße 35 | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- **Freiflächen bei allen Wohnungen**
- **Moderne Einbauküche inklusive ZANUSSI-Elektrogeräten**
 - **Backofen**
 - **Kochfeld**
 - **Geschirrspüler**
 - **Kühl-Gefrierkombination**
 - **Dunstabzug**
- **Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung**
- **Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Gartenwohnungen mit Außenrollläden**
- **Übrige Wohnungen mit Raffstores**
- **Video-Gegensprechanlage**

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Koloniestraße 35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	7 von 13 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.10.2026, 01.09.2026, ab sofort, 01.11.2026, 01.08.2026
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	2.800,00 €, 3 Bruttomonatsmieten, 2.600,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





AUSSTATTUNG

- Personenaufzug
 - Einlagerungsraum für jede Wohnung
 - Paketboxen
 - Kinderwagen- und Fahrradraum
 - Waschküche
 - Tiefgarage optional anmietbar (€ 90,- brutto/Monat)
 - Kleinkinderspielplatz
 - Jugendspielraum in Stiege 4
- Diese Wohnhausanlage bietet die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage, ausgezeichneter Infrastruktur** und **hoher Lebensqualität** – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch bestens angebunden sein

möchten.

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

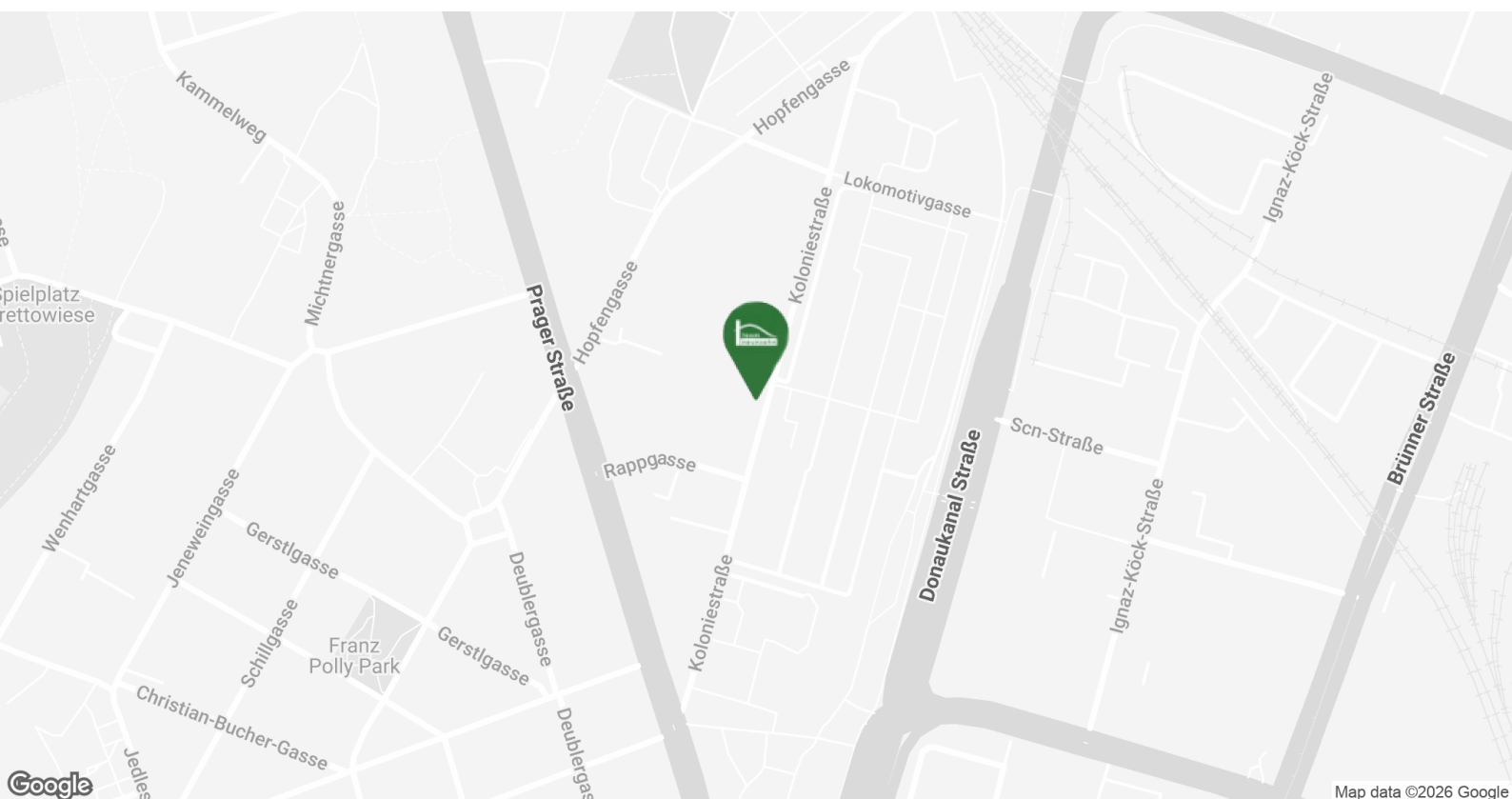
Bus	200 m
U-Bahn	1.325 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	325 m

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

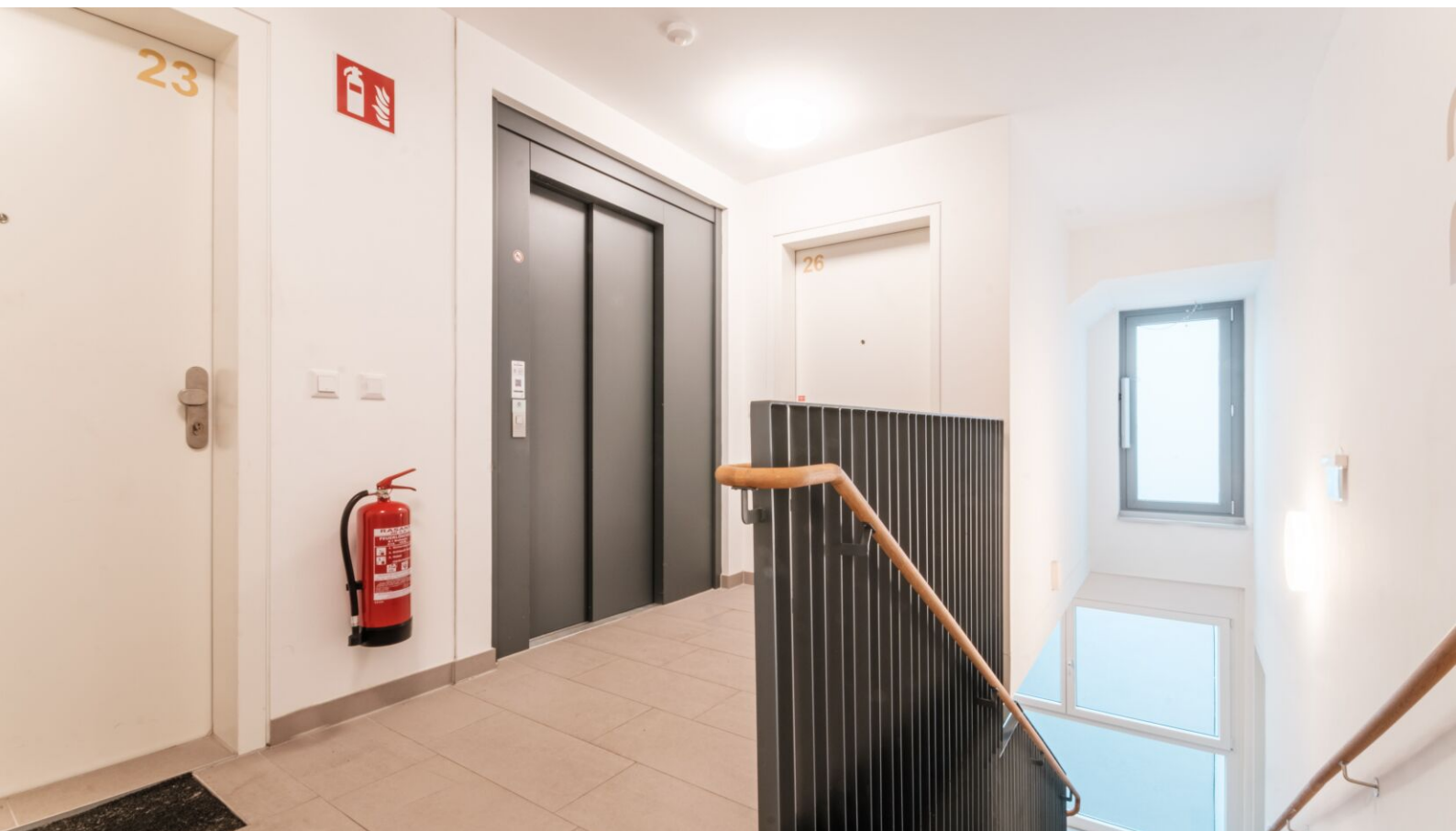




FACTS

1210 WIEN KOLONIESTRASSE 35

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





Kaution: 2.800,00



VERFÜGBARE EINHEITEN

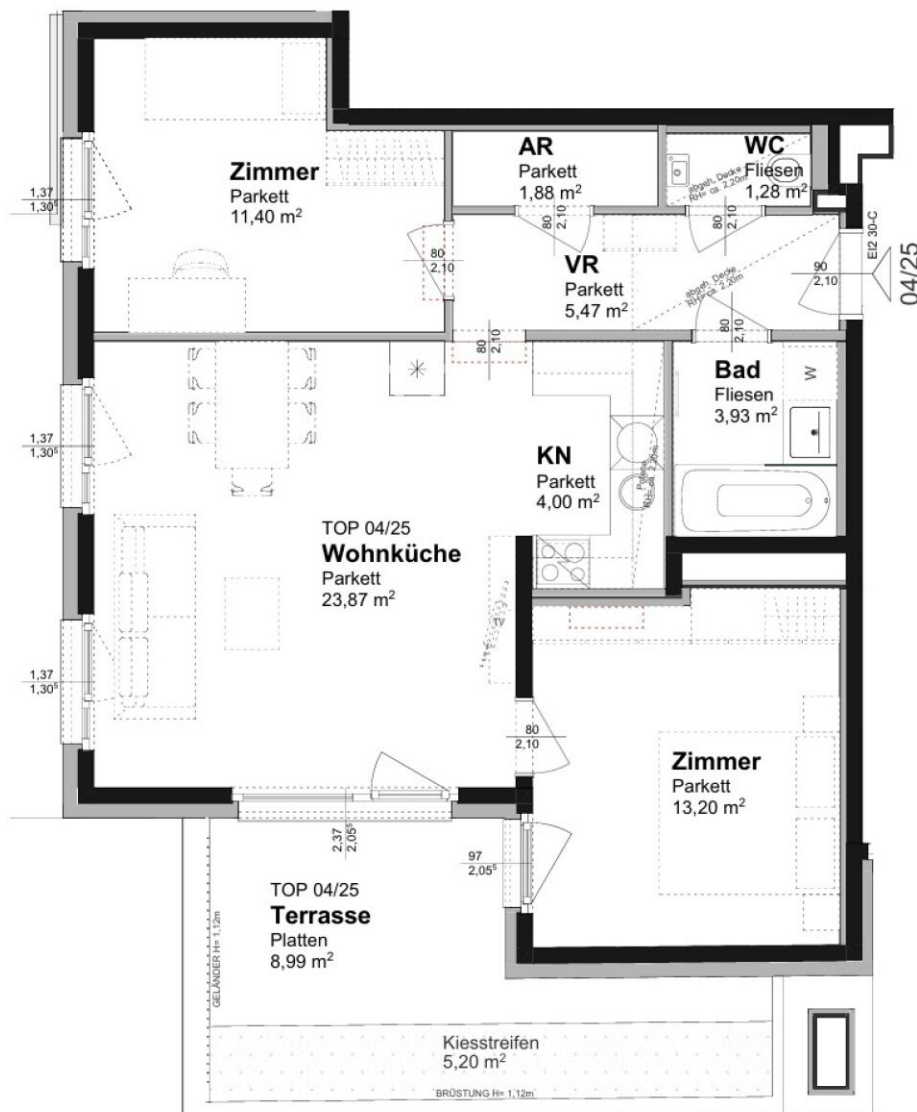


Top 25 - Stiege 4

Gesamtmietzins: € 1.294,01

65,03 m²

Kaution: 3.882,03



WOHNHAUSANLAGE 1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	25
Stiege	4
Geschoß	2.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 65,03 m²

Freifläche 8,99 m²
Terrasse 8,99 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

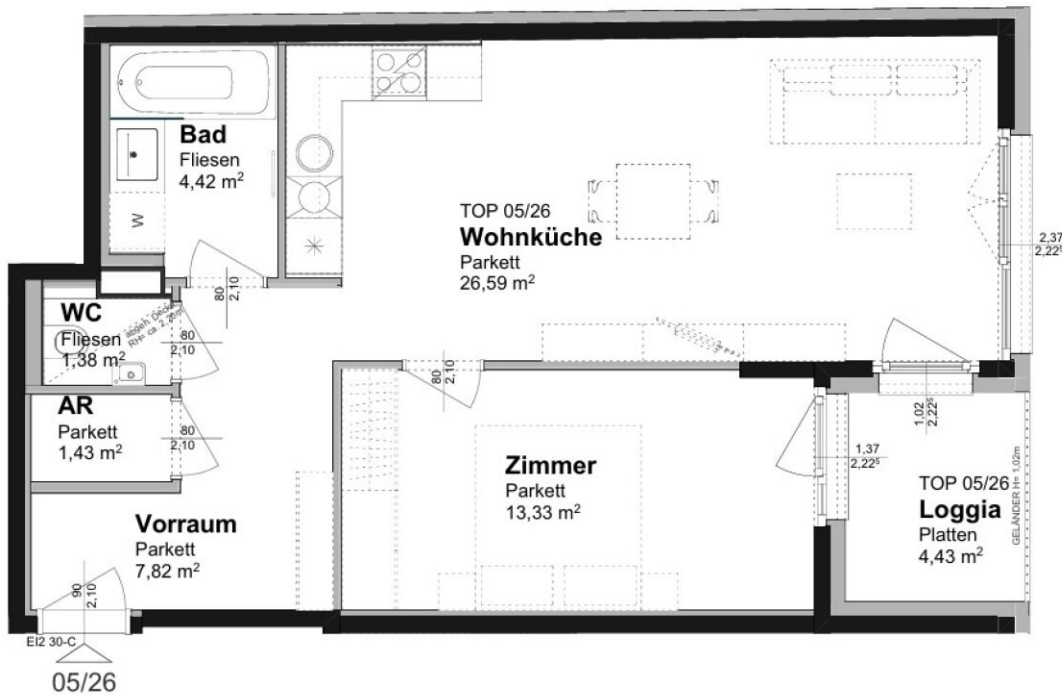


Top 26 - Stiege 5

54,97 m²

Gesamtmietzins: € 995,00

Kaution: 2.985,00



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	26
Stiege	5
Geschoß	2.OG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 54,97 m²

Freifläche 4,43 m²

Loggia 4,43 m²

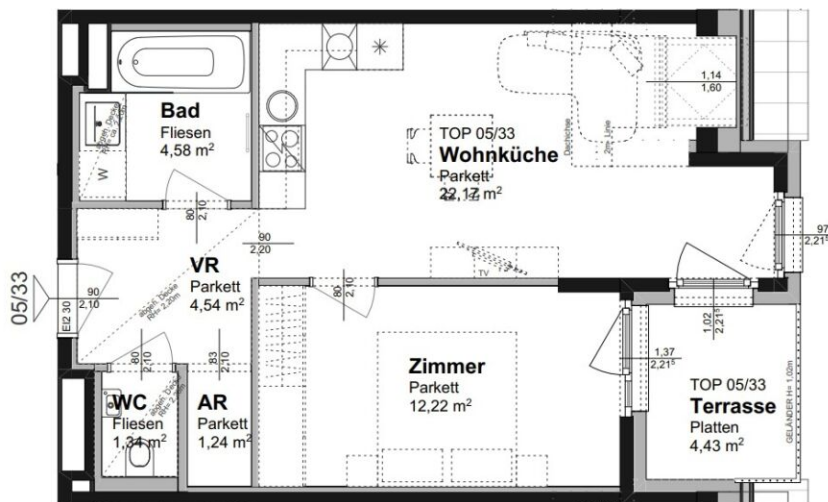


Top 33 - Stiege 5

46,09 m²

Gesamtmietzins: € 992,00

Kaution: 2.976,00



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP 33

Stiege 5

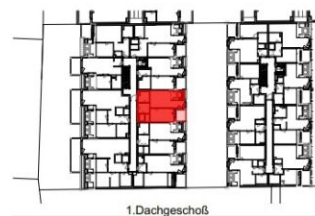
Geschoß 1.DG

Raumhöhe (ca.) 2,52m

Nutzfläche 46,09 m²

Freifläche 4,43 m²

Terrasse 4,43 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

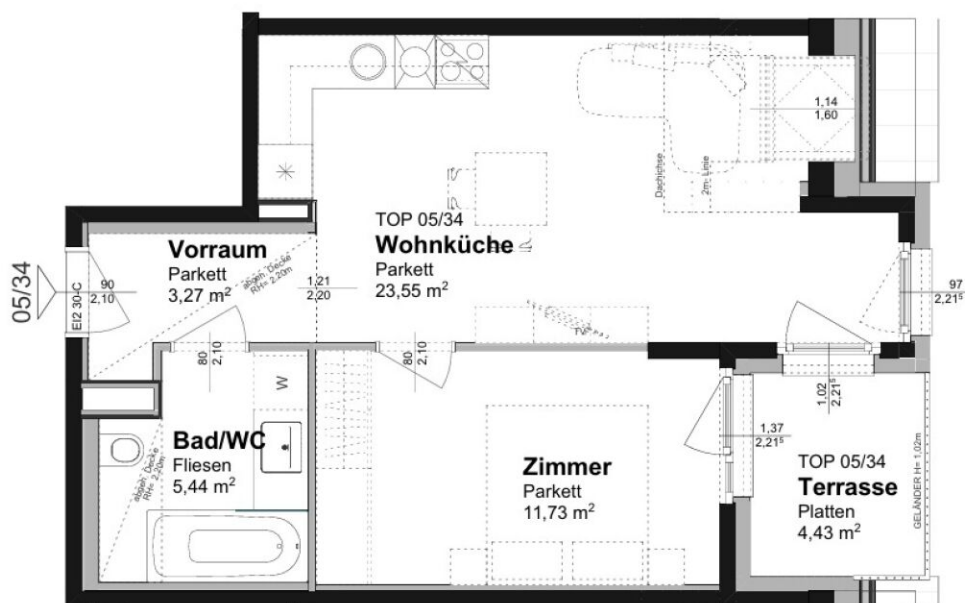


Top 34 - Stiege 5

43,99 m²

Gesamtmietzins: € 969,00

Kaution: 2.907,00



WOHNHAUSANLAGE

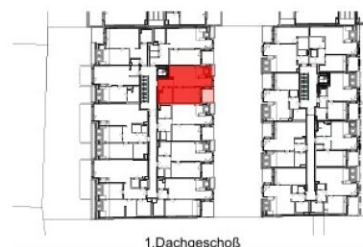
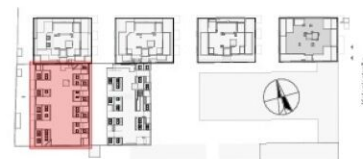
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	34
Stiege	5
Geschoß	1.DG
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 43,99 m²

Freifläche 4,43 m²

Terrasse 4,43 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

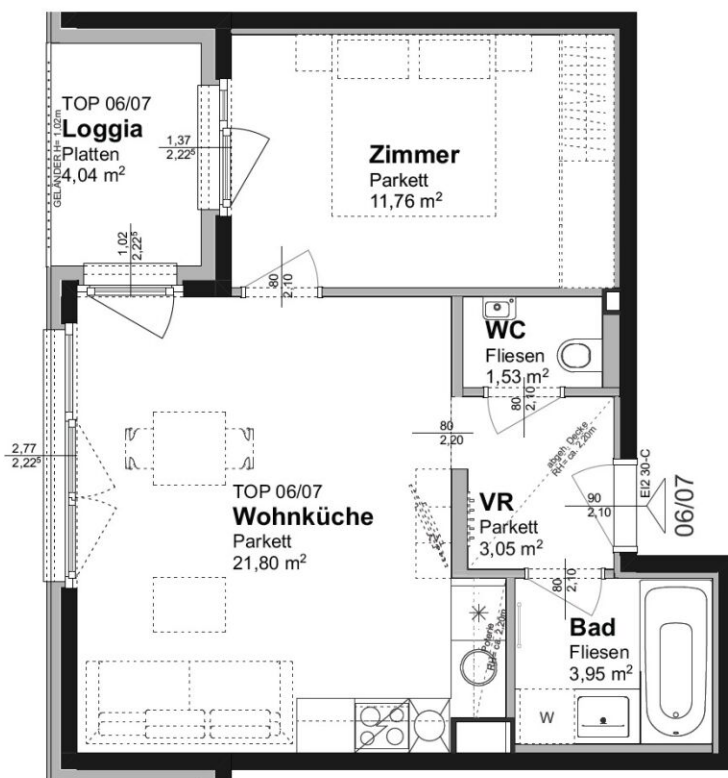


Top 07 - Stiege 6

42,09 m²

Gesamtmietzins: € 838,00

Kaution: 2.600,00



WOHNHAUSANLAGE

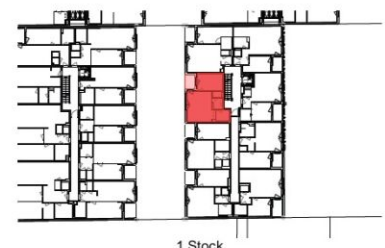
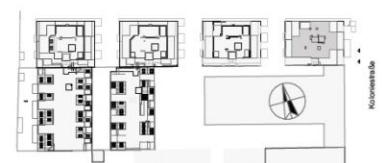
1210 Wien, Koloniestraße 35

TOP	07
Stiege	6
Geschoß	1.0G
Raumhöhe (ca.)	2,52m

Nutzfläche 42,09 m²

Freifläche 4,04 m²

Loggia 4,04 m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

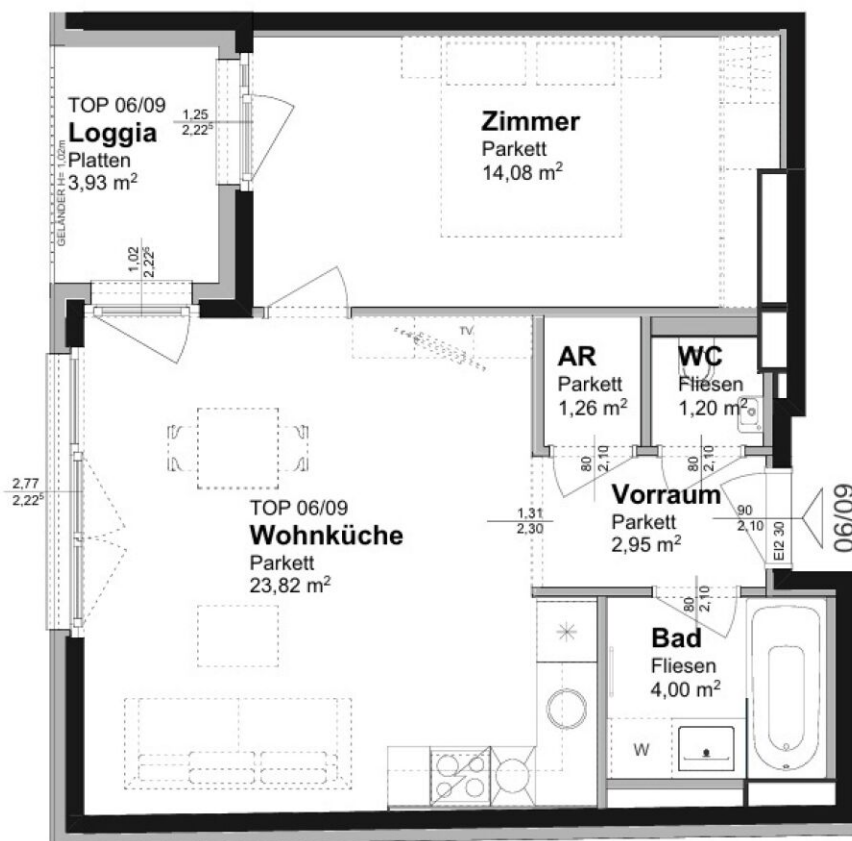


Top 09 - Stiege 6

47,31 m²

Gesamtmietzins: € 949,00

Kaution: 2.847,00



WOHNHAUSANLAGE

1210 Wien, Koloniestraße 35

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

Nutzfläche 47,31 m²

Freifläche 3,93 m²

Loggia 3,93 m²



1.Stock