

**Residence Kolbe. toller privater Garten , schöne 2-Zimmer
Wohnung im Erstbezug**



Objektnummer: 1939/215574

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	53,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	82,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

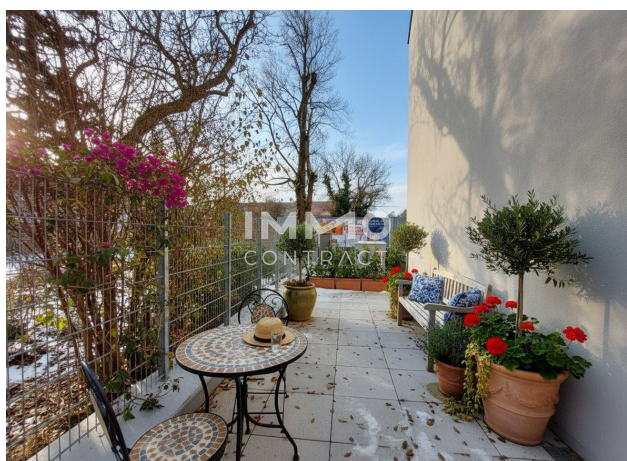


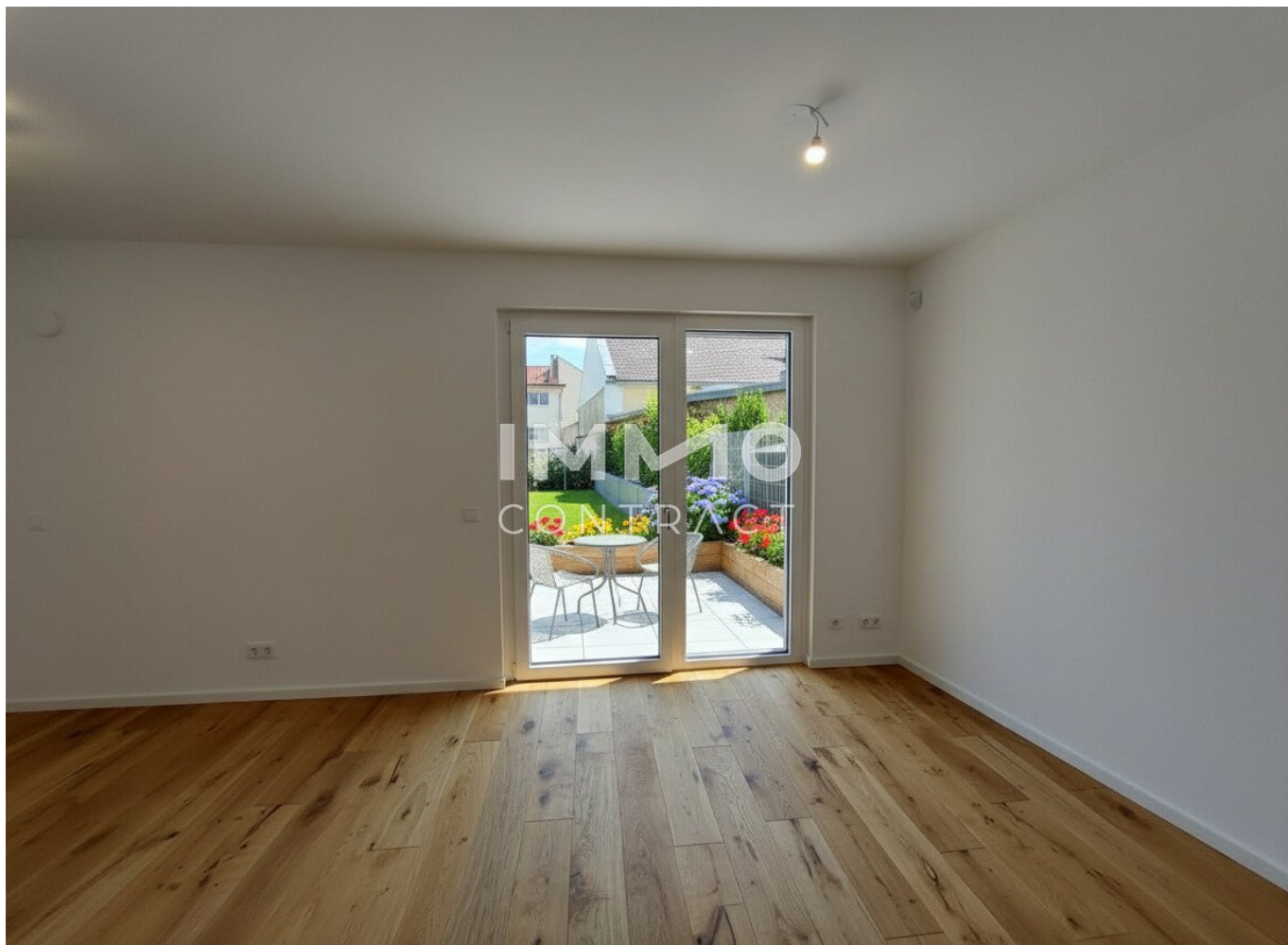
Martina Abiodun-Regenfelder

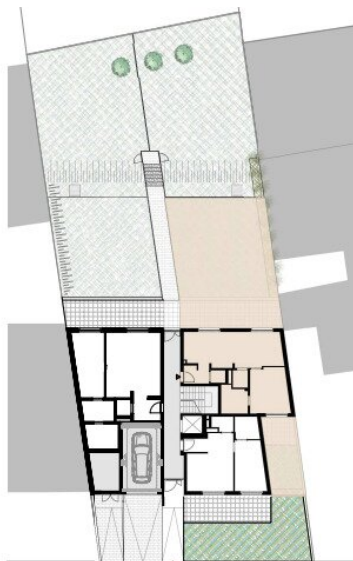
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 50450 541
H +43 676 841 420 541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

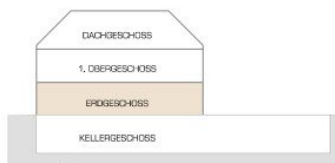




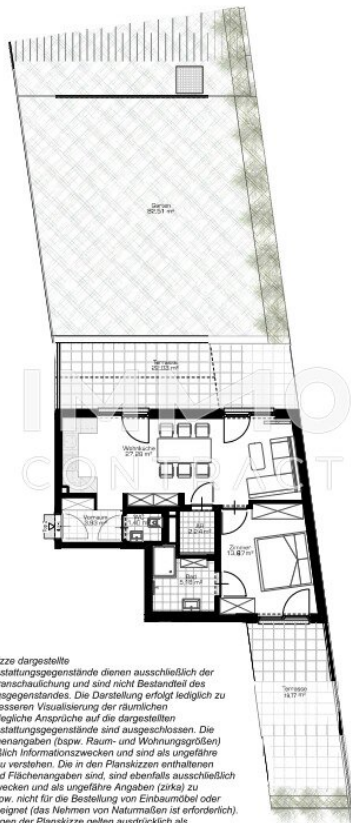


Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300



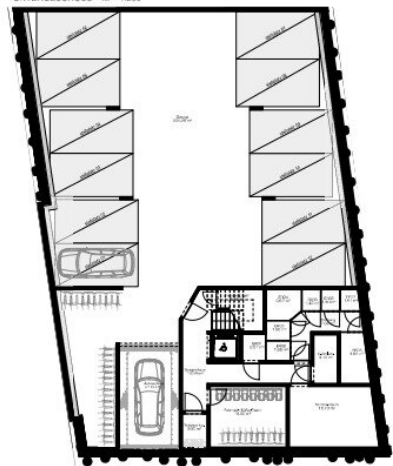
M = 1:300



Die in der Planskizze dargestellte
Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände dienen ausschließlich der
symbolischen Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des
jeweiligen Vertragsgegenstandes. Die Darstellung erfolgt lediglich zu
dem Zweck der besseren Visualisierung der räumlichen
Gegebenheiten. Jegliche Ansprüche auf die dargestellten
Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände sind ausgeschlossen. Die
enthaltenen Flächenangaben (bspw. Raum- und Wohnungsgrößen)
dienen ausschließlich Informationszwecken und sind als ungefähre
Angaben (zirka) zu verstehen. Die in den Planskizzen enthaltenen
Abmessungen und Flächenangaben sind, sind ebenfalls ausschließlich
zu Informationszwecken und als ungefähre Angaben (zirka) zu
verstehen und bspw. nicht für die Bestellung von Einbaumöbel oder
Bodenbelägen geeignet (das Nehmen von Naturmaterialien ist erforderlich).
Allfällige Änderungen der Planskizze gelten ausdrücklich als
vorbehalten.

M 1:125

UNTERGESCHOSS M = 1:200



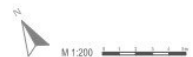
ERDGESCHOSS

TOP 02

Wohnküche	27,28 m²
Zimmer	13,87 m²
Bad	5,18 m²
Vorraum	3,93 m²
Alt	2,24 m²
WC	1,40 m²
Terrasse	10,77 m²
Terrasse	25,03 m²
Garten	82,51 m²

TOP 02 - GESAMT

NFL	53,90 m²
Terrasse	41,80 m²
Garten	82,51 m²



Objektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt in **Residence Kolbe** umfasst die Errichtung einer modernen Wohnhausanlage mit **11 freifinanzierten Wohnungen** sowie einer **Tiefgarage mit 12 komfortablen Stellplätzen**. Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von **928 m²** befindet sich in sonniger, ebener Lage in einem etablierten Wohngebiet mit ausgezeichneter Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie umfangreiche Freizeit- und Erholungsangebote sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. **35 m² bis 69 m²** und sind jeweils mit **Eigengarten, Balkon oder Dachterrasse** ausgestattet. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Projekts sind die **überdurchschnittlichen Raumhöhen**, die im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ca. **2,65 m** und im Dachgeschoss ca. **2,80 m** betragen. In Verbindung mit offenen Grundrissen entsteht dadurch ein besonders **helles, großzügiges und hochwertiges Raumgefühl**. Die Erschließung erfolgt zentral über ein Stiegenhaus und einen **rollstuhlgerechten Personenaufzug**. Die Tiefgarage ist bequem über einen **Autolift** erreichbar.

Die Ausstattung der Wohnanlage ist hochwertig und zeitgemäß. In den Wohnräumen werden **Eichenparkettböden**, in Bädern und WCs **großformatige Feinsteinzeugfliesen** verlegt. Alle Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**, digitale Raumthermostate sowie elektrische **Raffstores oder Markisen**. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen energieeffizient über **Wärmepumpen**, die sommerliche Temperierung über **Bauteilaktivierung**. Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit **Klimasplitgeräten** ausgestattet.

Auf dem Dach ist eine **Photovoltaikanlage** installiert, deren Strom vorrangig für die Allgemeinbereiche genutzt wird und zur Reduktion der Betriebskosten beiträgt. Die Wohnanlage erfüllt hohe Sicherheitsstandards mit **einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren (RC3)**, Video-Gegensprechanlage und Brandmeldeeinrichtungen gemäß OIB-Richtlinien. Allgemeinflächen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Kellerabteile sowie Technik- und Nebenräume sind funktional und hochwertig ausgeführt

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap