

**Residence Kolbe: 150m² wunderschöner Eigengarten ,
chice Wohnung im Erstbezug**



Objektnummer: 1939/215582

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	69,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	150,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	568.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Martina Abiodun-Regenfelder

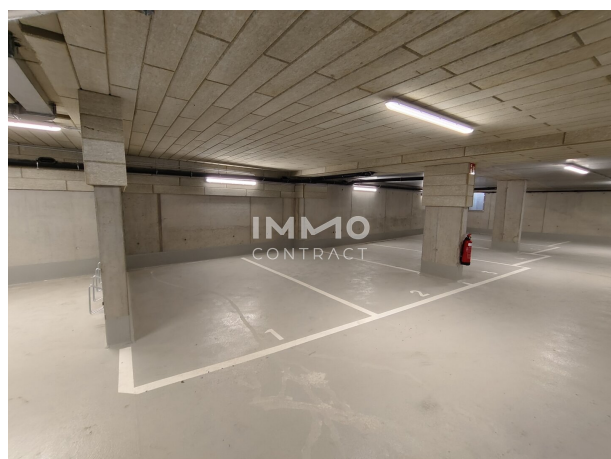
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

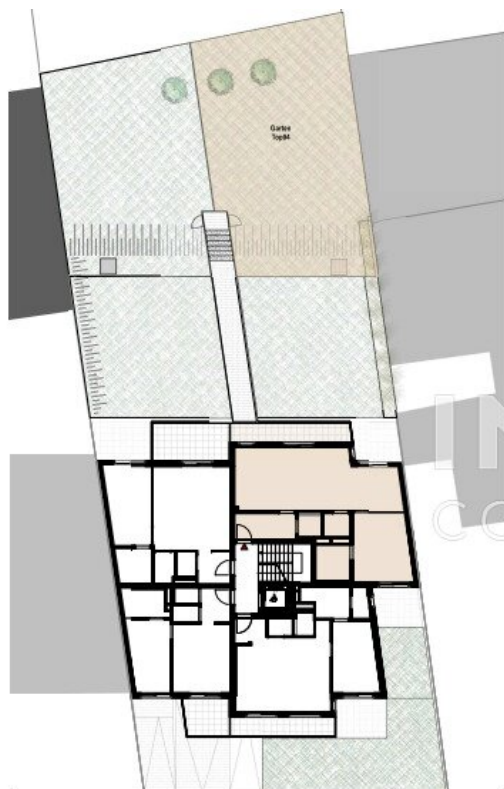
T +43 50450 541
H +43 676 841 420 541

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









Kolbegasse



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 **rollstuhlgerichten 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