

## Neubau- Tolle 2 Zimmer Gartenwohnung in der Kolbegasse



**Objektnummer: 6535**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,63 m²
<b>Nutzfläche:</b>	106,30 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,76 m²
<b>Keller:</b>	2,21 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10











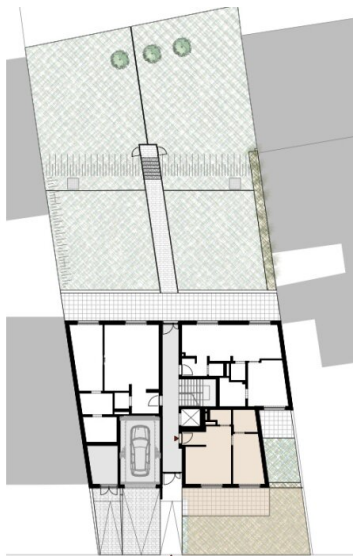






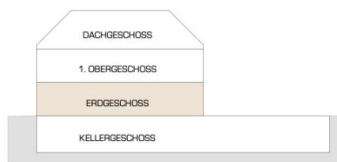






Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

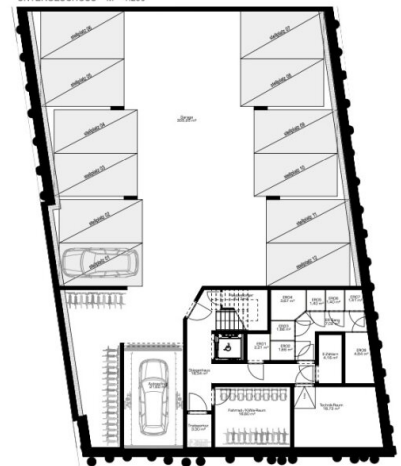


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 01

Wohnküche	18,36 m²
Zimmer	12,04 m²
Bad	4,26 m²
Vorraum	2,54 m²
WC	2,34 m²
Terrasse	19,75 m²
Garten	44,76 m²

TOP 01 - GESAMT

NFL	39,63 m²
Terrasse	19,75 m²
Garten	44,76 m²



M 1:200

**fermoso**  
IMMOBILIENTREUHAND

## Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,**

wir freuen uns, Ihnen den Verkaufsstart einer besonders attraktiven Gartenwohnung im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts im 23. Bezirk ankündigen zu dürfen  
– **Fertigstellung im Herbst 2025.**

Die **Top 1** befindet sich im Erdgeschoss und vereint kompakte Wohnqualität mit großzügiger Freifläche – perfekt für Menschen, die Ruhe und Sonne schätzen.

### **Wohnen mit Garten: Ihre Highlights**

- **Wohnfläche:** ca. 40 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 20 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 45 m<sup>2</sup> – sonnige Süd-Ausrichtung
- **2 helle Zimmer + Terrasse & Garten**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

### **Ausgestattet mit Liebe zum Detail**

**Innenausstattung:**

- **3-Schicht Eichenparkett "CHALET 190"** in Wohnküche & Schlafzimmer (1900×190×3 mm, weiß beschichtete Sockelleisten)
- **Edle Feinsteinzeugfliesen (60×120 cm)** in Bad, Vorraum & WC
- **Feinsteinzeug-Wandfliesen (30×60 cm)** im WC
- **Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung**
- **Raumweise steuerbar mit digitalem Thermostat**
- **Terrasse mit robusten Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett**



- **Elektrische Außenbeschattung per Funkbedienung**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)**
- **Verkabelte Alarmanlage im EG inkludiert**
- **Videogegegensprechanlage**
- **Wasseranschluss im Garten**

#### **Energieversorgung:**

- **Moderne Wärmepumpen** als zentrale Energiequelle
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung der Allgemeinbereiche

Optional steht ein **Tiefgaragenplatz** zur Verfügung – bequem erreichbar über Autolift, extra groß für komfortables Ein- und Aussteigen.

#### **Top-Lage mit Rundumversorgung**

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag sind in wenigen Minuten erreichbar:

- **Supermarkt:** ca. 270 m
- **Einkaufszentrum:** ca. 350 m
- **Kindergarten:** ca. 600 m
- **Volksschule & Gymnasium:** ca. 150 m
- **Apotheke:** ca. 500 m
- **Arzt:** ca. 650 m
- **Bahnhof:** ca. 1.000 m
- **Straßenbahn:** ca. 600 m
- **U-Bahn:** ca. 2.000 m
- **Autobahnauffahrt:** ca. 350 m

- **Sport & Freizeit:** Radwege, Stadtwanderwege, Tennis- & Fußballplätze in direkter Umgebung

**Für Besichtigungen stehe ich Ihnen 7 Tage die Woche, 24 Stunden zur Verfügung.**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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