

**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

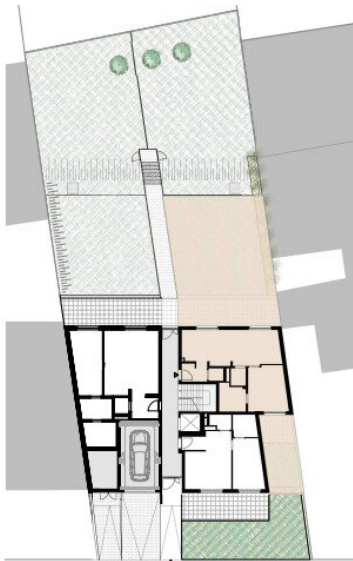
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

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

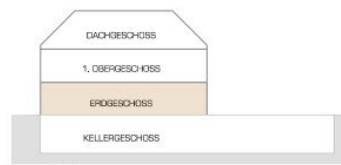




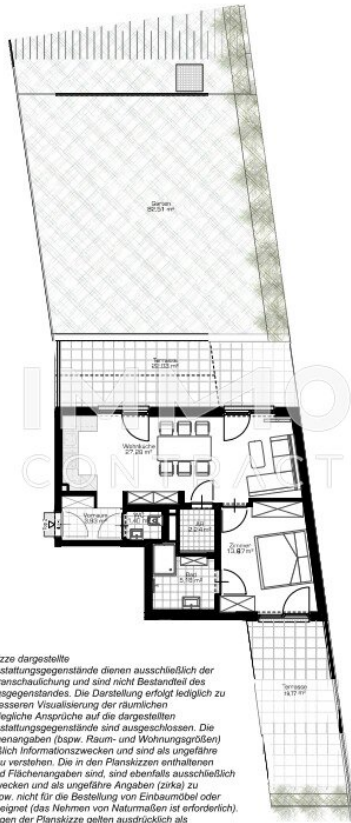


Kobegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300



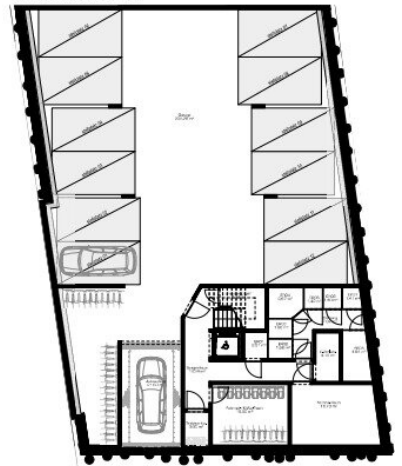
M = 1:300



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 Naturmaterial ist erforderlich). Allfällige Änderungen der Planskizze gelten ausdrücklich als vorbehalten.

M 1:125

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 02

Wohnküche	27,29 m ²
Zimmer	13,87 m ²
Bad	5,18 m ²
Wohnraum	3,95 m ²
Abf.	2,24 m ²
WC	1,40 m ²
Terrasse	19,77 m ²
Terrasse	22,03 m ²
Garten	92,51 m ²

TOP 02 - GESAMT

NFL	53,90 m ²
Terrasse	41,80 m ²
Garten	92,51 m ²



M 1:200

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