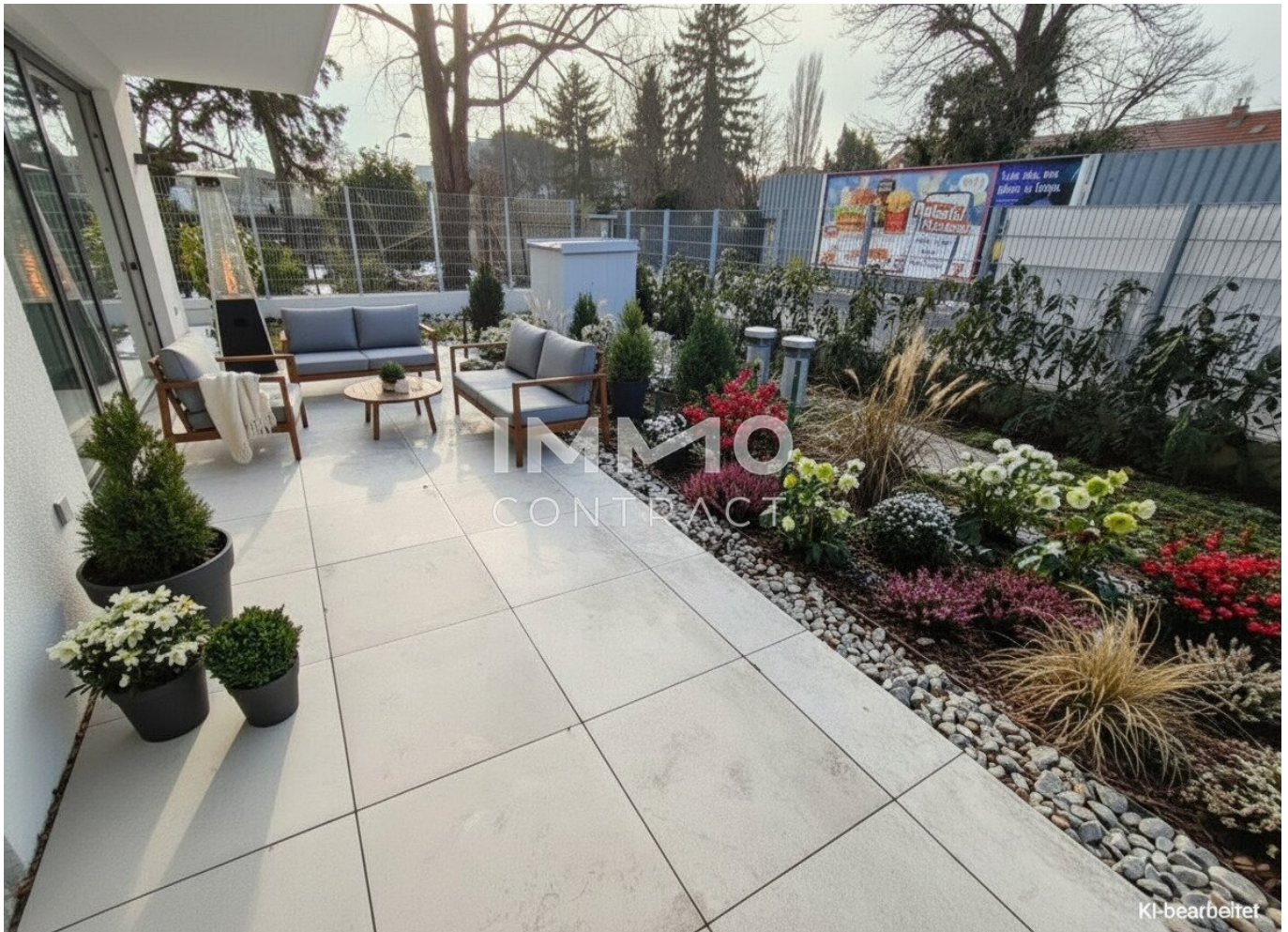


## Residence Kolbe: Entspannen i in Ihrer neuerbauten Gartenwohnung



**Objektnummer: 1939/215576**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung 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>Wohnfläche:</b>	39,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €

## 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.



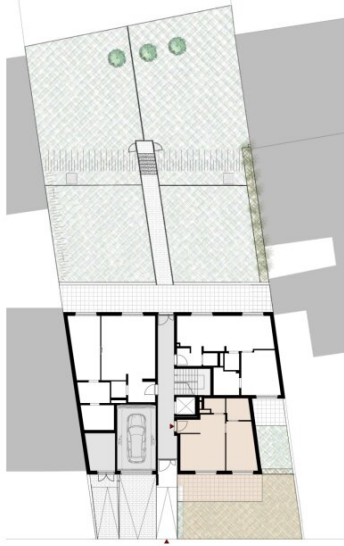




**TOP 01**  
Erdgeschoss

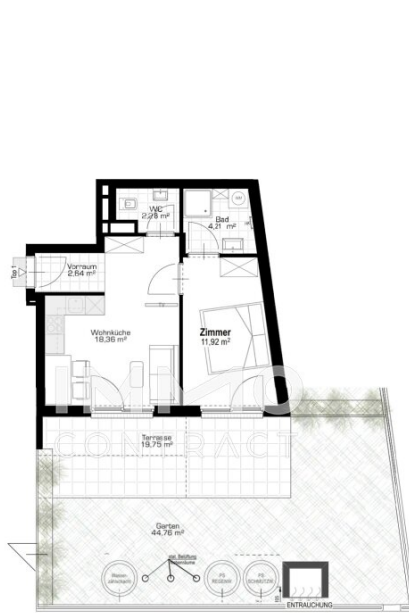
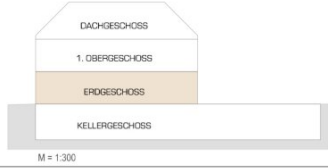
39,41 m<sup>2</sup> + 19,75 m<sup>2</sup> + 44,76 m<sup>2</sup> + 1,66 m<sup>2</sup>  
NF Terrasse Garten Einlagerungsraum

**Kolbegasse 7**  
1230 Wien



Kolbegasse

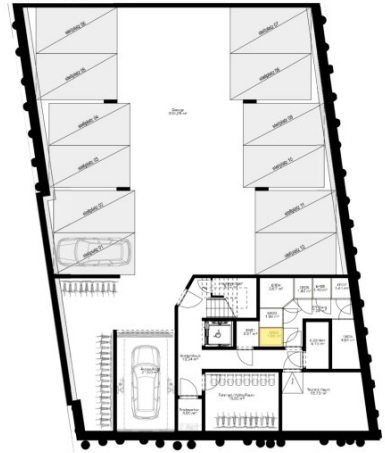
ERDGESCHOSS M = 1:300



M 1:100

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 Naturmaßen ist erforderlich). Ähnliche Änderungen der Planskizze gelten ausdrücklich als vorbehalten.

UNTERGESCHOSS M = 1:200



**ERDGESCHOSS**

**TOP 01**

Wohnküche	18,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,32 m <sup>2</sup>
Bad	4,21 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,54 m <sup>2</sup>
WC	2,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,75 m <sup>2</sup>
Garten	44,76 m <sup>2</sup>

**TOP 01 - GESAMT**

NFL	39,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,75 m <sup>2</sup>
Garten	44,76 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum - ER02	1,66 m <sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> bis 69 m<sup>2</sup>** 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