

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/11, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909110

# Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.11 | Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/nordlicht](http://www.hausfeld22.at/nordlicht)



Ihr Ansprechpartner

**KALLCO-Team**

+43 1 546 25 - 44

info@kallco.at

www.kallco.at/



wollen – mit Blick ins Grüne und ins Morgen.

---

## Architektur & Raum.

Wohnen, wie es heute sein soll: funktional, flexibel, freundlich.

Vom smarten 2-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung – jeder Grundriss ist auf Alltagstauglichkeit, Lichtführung und private Rückzugsräume ausgelegt.

### Highlights:

- Private Freiflächen – Loggia, Balkon oder Terrasse
  - Viele Wohnungen mit Weitblick ins Quartier
  - Barrierearme Erschließung mit Lift
  - Viel Platz für Kinderwagen, Fahrräder & Spiel im Freien
- 

## Energie & Klima.

### Spürbar besser wohnen – leise, effizient, vorausgedacht.

Niedertemperatur-Fußbodenheizung im Winter, Deckenkühlung im Sommer. Geregelt durch smarte Systeme, vorbereitet für die Energiezukunft – inklusive PV-Potenzial am Dach. So bleibt dein Zuhause angenehm – ohne dass du etwas tun musst.

### Technik mit Komfort:

- Heiz-/Kühlsystem über Erdsonden
  - Intelligente Steuerung für stabile Betriebskosten
  - Klimafitte Gebäudehülle & Sonnenschutz
- 

## Ausstattung. Standard bei uns.

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
  - Einbauküche mit Markengeräten
  - Sonnenschutz an allen Wohnraumfenstern
  - Glasfaseranschluss für stabiles Highspeed-Internet
  - E-Lade-Vorbereitung in der Garage (nach Verfügbarkeit)
- 

## LEBENS WERT.

### Die 15-Minuten-Stadt – alles da, ganz nah.

Einkaufen, Schule, Betreuung, Gesundheit, Bewegung – alles fußläufig erreichbar. Verkehrsberuhigte Zonen und viele Grünräume machen das Quartier nicht nur praktisch, sondern angenehm.

### Multimodale Mobilität:

Straßenbahn, Bus, U-Bahn, Radwege und Tiefgarage – du entscheidest, wie du unterwegs bist. Und: schnelle Anbindung an City & überregionale Achsen.

---

## WOHNEN.

### Ein Wohnungsmix für alle Lebensmodelle.

Vom City-Apartment bis zur Familienwohnung mit extra Stauraum – mit klarem Schnitt, zoniertem Grundriss und

viel Tageslicht.

**Jede Wohnung mit:**

- Eigener Freifläche (Loggia / Balkon / Terrasse)
- Ost-, Süd- oder Hofausrichtung bei vielen Einheiten
- Hochwertigen Materialien & effizientem Energieeinsatz
- Sonnenschutz & Hitzeschutz
- Barrierearmem Zugang vom Hauseingang bis zur Wohnungstür

---

## **S T A N D O R T .**

**Alfred-Grasel-Gasse 18, 1220 Wien.**

Im Oberen Hausfeld. Ruhig, urban, vernetzt.

Grünflächen, Bildung, Versorgung & Mobilität – alles in Reichweite. Die Donau vor der Tür, die Stadt schnell erreichbar.

---

## **Interesse?**

[www.hausfeld22.at/](http://www.hausfeld22.at/)

Sonstige Angaben

2700

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,51 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 88,92 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
Gartenfläche:	ca. 28,39 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Kellerfläche:	ca. 1,98 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Terrassenfläche:	ca. 6,2 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	3. Etage / 3.OG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2026
Keller:	1	Ausrichtung:	Norden
Terrassen:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeurung:	Erdwärme	Bad:	Badewanne
Belüftung:	Kühlung	Küche:	Einbauküche
Energiertyp:	Niedrigenergiehaus	Extras:	Fahrradraum, Kinderspielplatz
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.110,00 €
Miete:	1.110,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.110,00 €

## Weitere Fotos







# Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/11, 1220 Wien

