




Alfred-Grasel-Gasse 18/2/33, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909132

# Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.33 | Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/nordlicht](http://www.hausfeld22.at/nordlicht)



**Nordlicht/M1**  
Tür-Nr.: 18

44,11 m <sup>2</sup>	5,88 m <sup>2</sup>	OG4/18	2-Zimmer
Wohnfläche	Freifläche	Geschoss/Tür	Wohnung

Adresse: Johann-Kresnik-Gasse 1 - 1220 Wien

**Bauträger**  
HAUSFELD Projektentwicklung GmbH  
Skay-Löwinger-Weg 7/1  
A-1100 Wien

**Baubetreuung / Projektmanagement**  
KALLCO Development GmbH & Co KG  
Skay-Löwinger-Weg 7/1  
A-1100 Wien  
Vermarktung T: +43 1 546 25 E: info@kallco.at


**Planhinweise**

- Dieser Plan ist zum fertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
- Längen-, Höhen- und Flächenangaben sind Richtmaße.
- Maßangaben ohne Beschriftung sind in Zentimeter angeführt.
- Maß- und Flächenoleranz  $\pm 3\%$ .
- Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
- Strichart der gewählte Einrichtung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.
- Details zur Grundausstattung sind der Bau- und Ausstattungsbearbeitung zu entnehmen.
- Änderungen aufgrund Behördenaufragen, konstruktiver und bautechnischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

**Abkürzungen**

AD	Abgehängte Decke RH ca. 238 cm
PCT	Potente lackierte Abtuffung RH ca. 238 cm
RH	Raumhöhe ca. 260 cm, sofern nicht anders angegeben
FRH	Fertigangestrichle
BR	Abstellraum
VR	Vorraum
RNH	Regenerale
FEHV	Fußboden-Elektro-Medien Verteiler
WM	Vorgesehener Waschmaschinenanschluss
	Speisenheizkörper

**PLANSTAND - 30.06.2025**



Ihr Ansprechpartner

**KALLCO-Team**

+43 1 546 25 - 44

[info@kallco.at](mailto:info@kallco.at)

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

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.33 | Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/nordlicht](http://www.hausfeld22.at/nordlicht)



Beschreibung

## Grundrisse und Terminvereinbarung:

[www.Hausfeld22.at/Nordlicht/](http://www.Hausfeld22.at/Nordlicht/)

## HAUSFELD 22.

**Donaustadt. Quartier. Zukunft.  
Innovativ. Urban. Weit gedacht.**

---

### Willkommen in hausfeld22 – dem neuen Stadtquartier im Osten Wiens.

Ein Ort, an dem Zukunft nicht geplant, sondern gelebt wird.  
Ein Ensemble aus kluger Architektur, effizienter Energieversorgung und großzügigen Freiräumen – bestens vernetzt, durchdacht gestaltet, offen für viele Lebensentwürfe.

---

## NORDLICHT.

**Klare Linien. Ruhige Energie. Licht für den Alltag.**

Haus NORDLICHT ist unser wohnlicher Ruhepol im Quartier – mit durchdachter Architektur, effizienter Technik und einer Atmosphäre, die sich leicht anfühlt: hell, freundlich, zukunftsgerichtet. Für alle, die bewusst wohnen

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)
- 

## LEBENSWEIT.

### 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, zonierte 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

2100

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 49,99 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
Kellerfläche:	ca. 1,45 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 5,88 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Mobiliar:	Küche
Etage:	5. Etage / 5.OG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2026
		Ausrichtung:	Osten

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	870,00 €
Miete:	870,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	870,00 €

## Weitere Fotos



# Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/33, 1220 Wien

