Alfred-Grasel-Gasse 18/2/37, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909136

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.37 | Termin online buchen: www.hausfeld22.at/nordlicht



Ihr Ansprechpartner
KALLCO-Team
+43 1 546 25 - 44
info@kallco.at
www.kallco.at/

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.37 | Termin online buchen: www.hausfeld22.at/nordlicht





Beschreibung

BESICHTIGUNG VOR ORT – TERMIN HIER ONLINE AUSWÄHLEN: www.Hausfeld22.at/Nordlicht/

H A U S F E L D 2 2.

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.

N O R D L I C H T.

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)

L E B E N S W E R T.

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.

W O H N E N.

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/

Sonstige Angaben

3300

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 65,22 m²
Gesamtfläche:	ca. 75,13 m²
Kellerfläche:	ca. 2 m²
Balkonfläche:	ca. 9,91 m²
Etage:	5. Etage / 5.OG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1
Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	01.03.2026
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

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

Preisinformationen

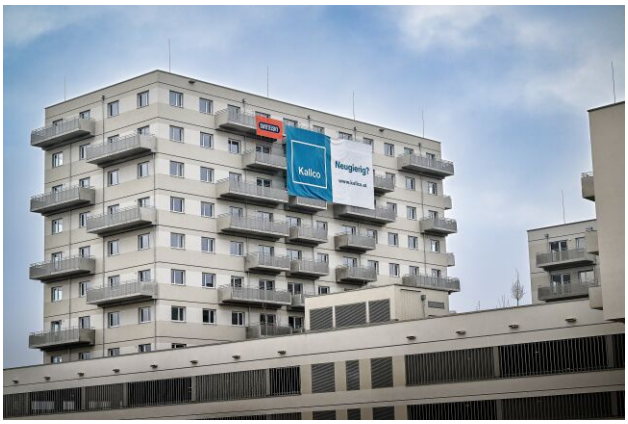
Gesamtmiete:	1.320,00 €
Miete:	1.320,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.320,00 €

Weitere Fotos

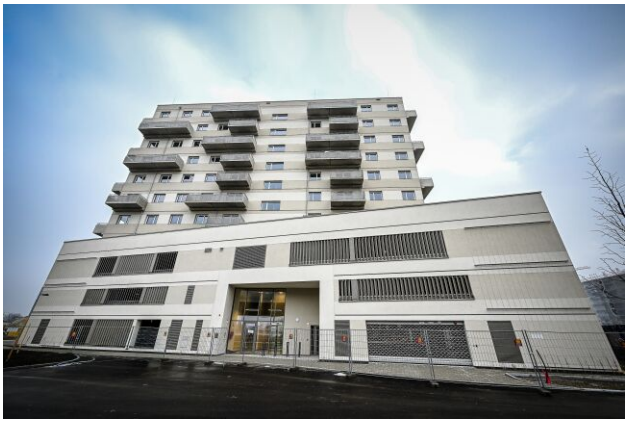


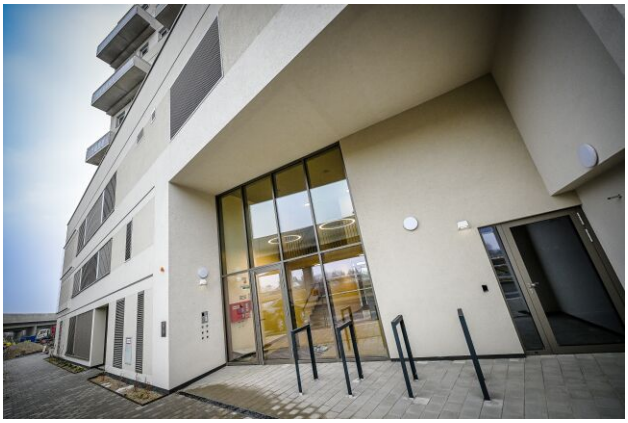














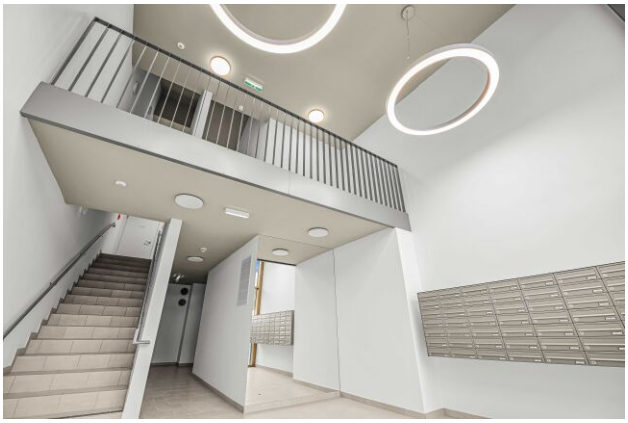








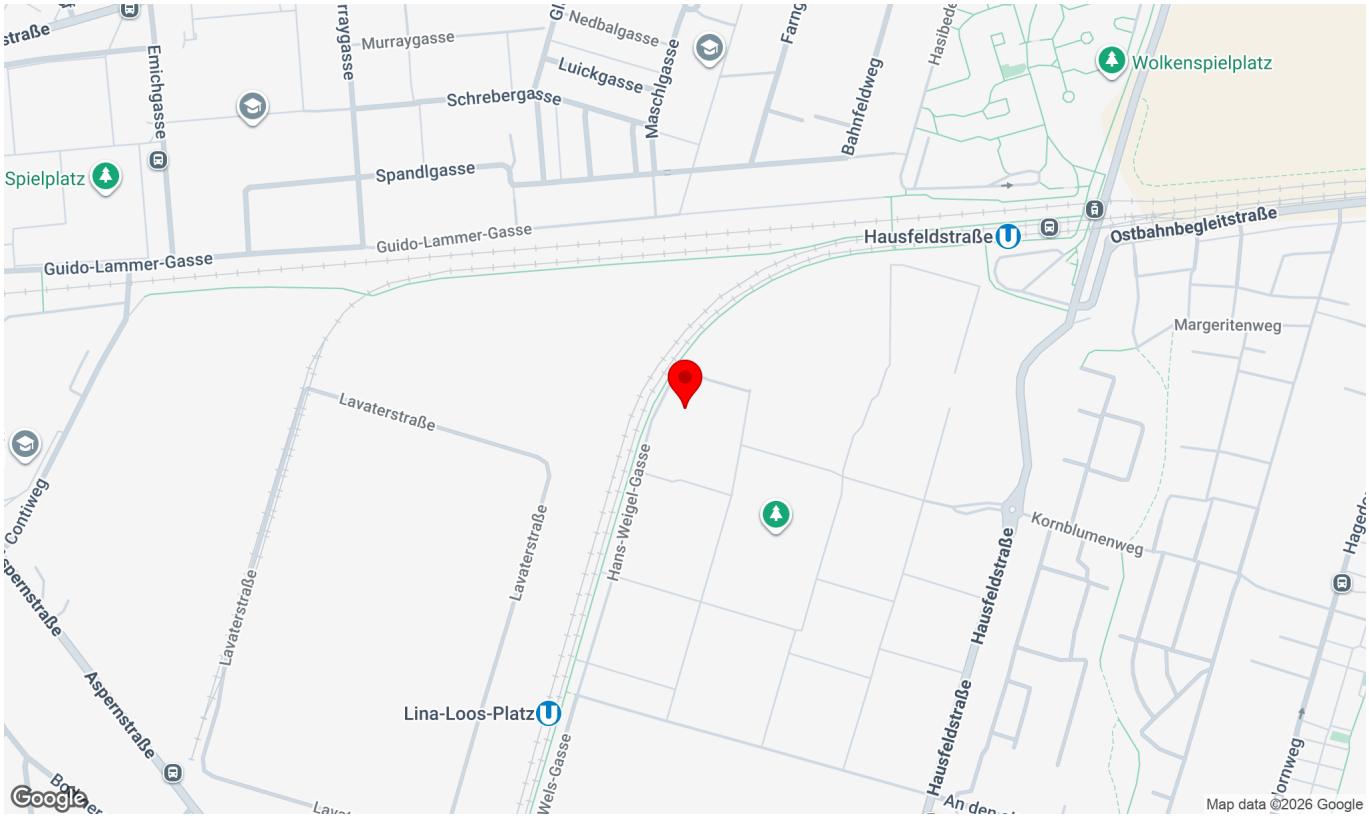






Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/37, 1220 Wien





hausfeld22



Nordlicht/M1

Tür-Nr.: 37

65,23 m²	9,91 m²	OG5 / 37	2-Zimmer
Wohnfläche	Freifläche	Geschoss/Tür	Wohnung

Adresse **Johann-Kresnik-Gasse 1 - 1220 Wien**

Bauträger

HAUSFELD Projektentwicklung GmbH
Sissy-Löwinger-Weg 7/1
A-1100 Wien

Baubetreuung / Projektmanagement

KALLCO Development GmbH & Co KG
Sissy-Löwinger-Weg 7/1
A-1100 Wien
Vermietung: T: +43 1 546 25 E: info@kallco.at

Planhinweise

- Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
- Längen-, Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaumaße.
- Maßangaben ohne Bezeichnung sind in Zentimeter angeführt.
- Maß- und Flächentoleranz +/-3%
- Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
- Strichliert dargestellte Einrichtung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.
- Details zur Grundausstattung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
- Änderungen aufgrund Behördenauflagen, konstruktiver und haustechnischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

Abkürzungen

AD	Abgehängte Decke RH ca. 230 cm
POT	Poterie (verkleidete Abluftleitung) RH ca. 230 cm
RH	Raumhöhe ca. 260 cm, sofern nicht anders angegeben
FPH	Fertigparapethöhe
AR	Abstellraum
VR	Vorraum
RAR	Regenrohr
FEMV	Fußboden-Elektro-Medien Verteiler
WM	Vorgesehener Waschmaschinenanschluss
	Sprossenheizkörper

PLANSTAND - 30.06.2025