

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/46, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909145

# Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.46 | Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/nordlicht](http://www.hausfeld22.at/nordlicht)



Ihr Ansprechpartner

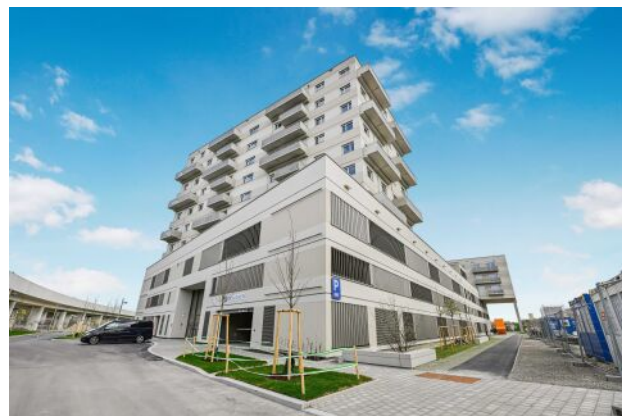
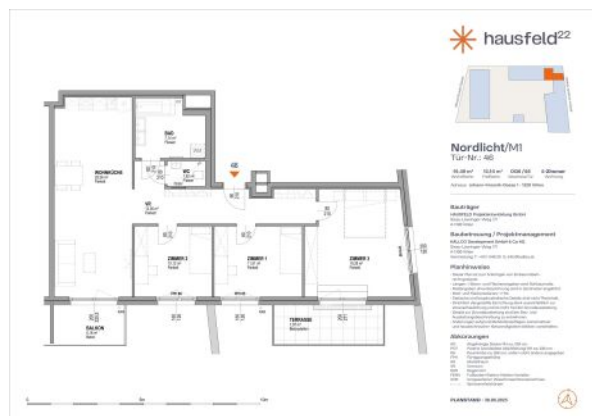
**KALLCO-Team**

+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 2.46 | 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)
- 

## 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, 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

---

## STANDORT.

**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

4400

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 91,48 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 104,63 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
Kellerfläche:	ca. 2,33 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Terrassenfläche:	ca. 7,97 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Balkonfläche:	ca. 5,18 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	6. Etage / 6.OG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2026
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Norden
Balkone:	1		

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiere:	1.760,00 €
Miete:	1.760,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.760,00 €

## Weitere Fotos

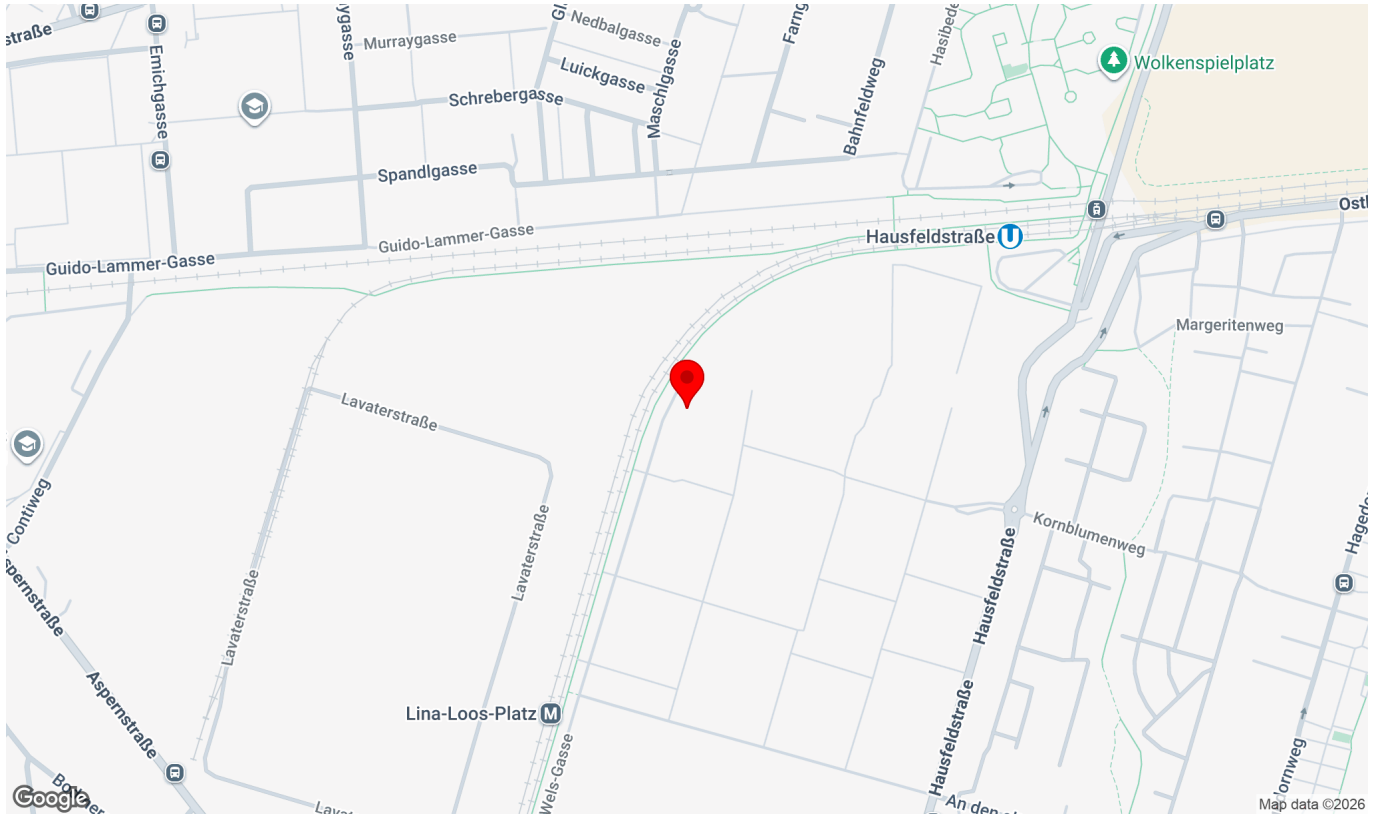


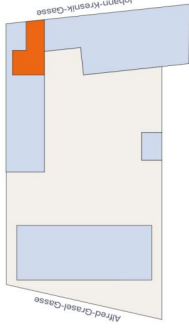




# Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/46, 1220 Wien





## Nordlicht/M1 Tür-Nr.: 46

**91,49 m<sup>2</sup>** Wohnfläche  
**13,14 m<sup>2</sup>** Freifläche  
**OGG / 46** Geschoss/Tür  
**4-Zimmer** Wohnung  
 Adresse **Johann-Kresnik-Gasse 1 - 1220 Wien**

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

**Baubetreuung / Projektmanagement**  
 KALLCO Development GmbH & Co KG  
 Siesy-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
  - Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaum Maße.
  - Maß- und Flächentoleranz +/- 3%
  - Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
  - Strichler dargestellte Einrichtung dient ausschließlich zur Orientierung und ist keine verbindliche 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
  - RT Rasterdecke RH ca. 230 cm
  - RH Raumböhe ca. 260 cm, sofern nicht anders angegeben
  - FPH Fertigparapethöhe
  - AR Abstellraum
  - VR Vorraum
  - BAR Badraum
  - FEMV Fußboden-Elektro-Medien Verteiler
  - WIM Vorgesehener Waschmaschinenanschluss
  - W Sprossenhaarkörper

PLANSTAND - 30.06.2025

