

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/48, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909147

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.48 | Termin online buchen: 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

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/

Sonstige Angaben

2700

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,57 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 59,75 m ²	Beziehbar:	01.03.2026
Kellerfläche:	ca. 2,17 m ²	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 5,18 m ²	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Mobiliar:	Küche
Etage:	6. Etage / 6.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:	Norden

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:	1.080,00 €
Miete:	1.080,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.080,00 €

Weitere Fotos

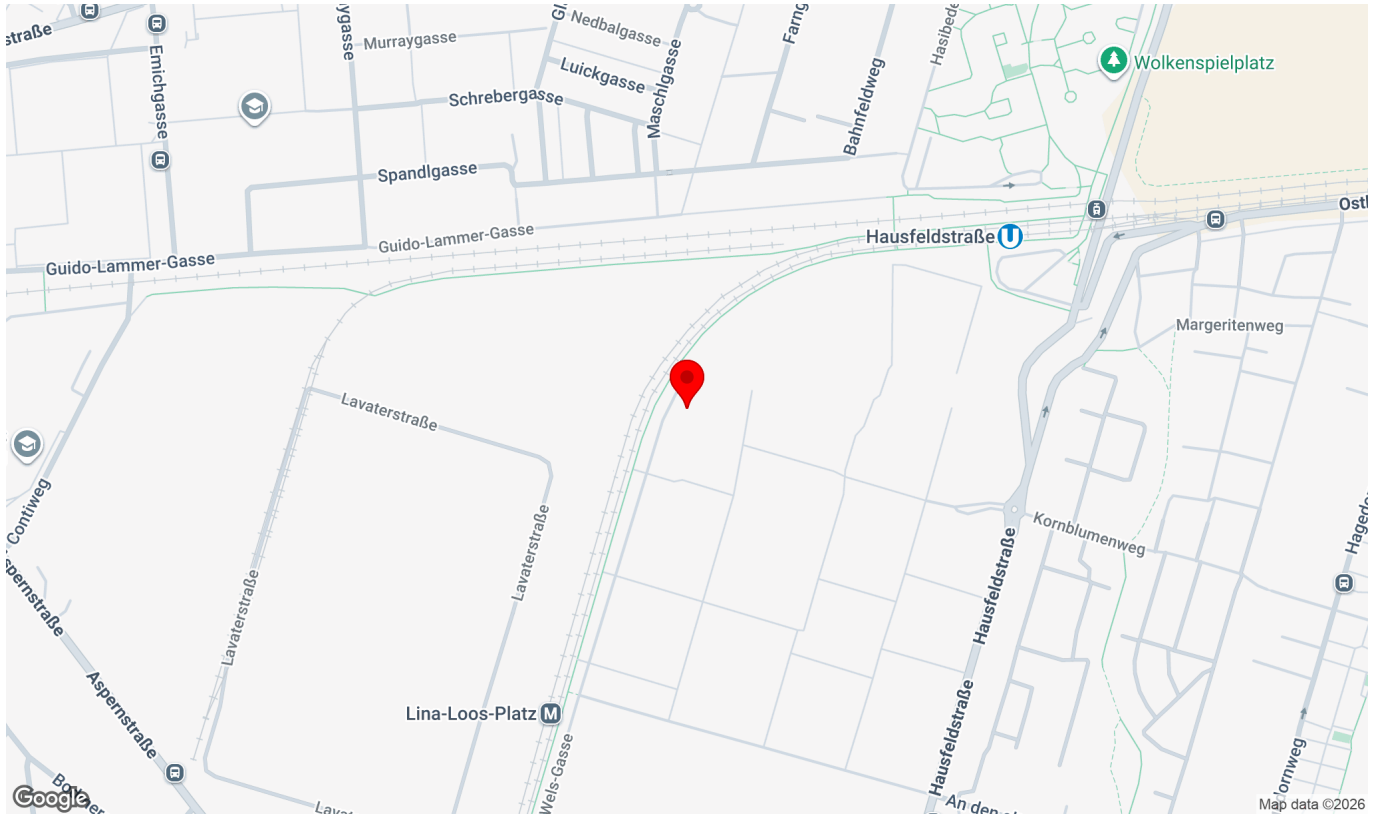


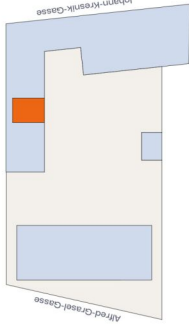




Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/48, 1220 Wien





Nordlicht/M1 Tür-Nr.: 48

54,57 m² Wohnfläche
5,18 m² Freifläche
OG6 / 48 Geschoss/Tür
2-Zimmer Wohnung
 Adresse **Johann-Kresnik-Gasse 1 - 1220 Wien**

Bauträger

HAUSFELD Projektentwicklung GmbH
 Slesy-Löwlinger-Weg 7/1
 A-1100 Wien

Baubetreuung / Projektmanagement

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

Planhinweise

- Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln vorgesehen.
- Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaum Maße.
- Maßangaben ohne Bezeichnung sind in Zentimeter angeführt.
- Maß- und Flächentoleranz +/-3%
- Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
- Strichler dargestellte Einrichtung dient ausschließlich zur Orientierung.
- Details zur Grundausstattung sind der Bau- und Ausstattungsschreibung zu entnehmen.
- Änderungen aufgrund Behördenauflagen, konstruktiver und haustechnischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

Abkürzungen

- AD Abgehängte Decke RH ca. 230 cm
- BT Bauteil
- PH Plattenhöhe ca. 290 cm
- RB Raumböhe ca. 260 cm, sofern nicht anders angegeben
- FPH Fertigparapethöhe
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- BAR Badraum
- FENV Fußboden-Elektro-Medien Verteiler
- WM Vorgesehener Waschmaschinenanschluss
- SS Sprossenhalbkörper

PLANSTAND - 30.06.2025

