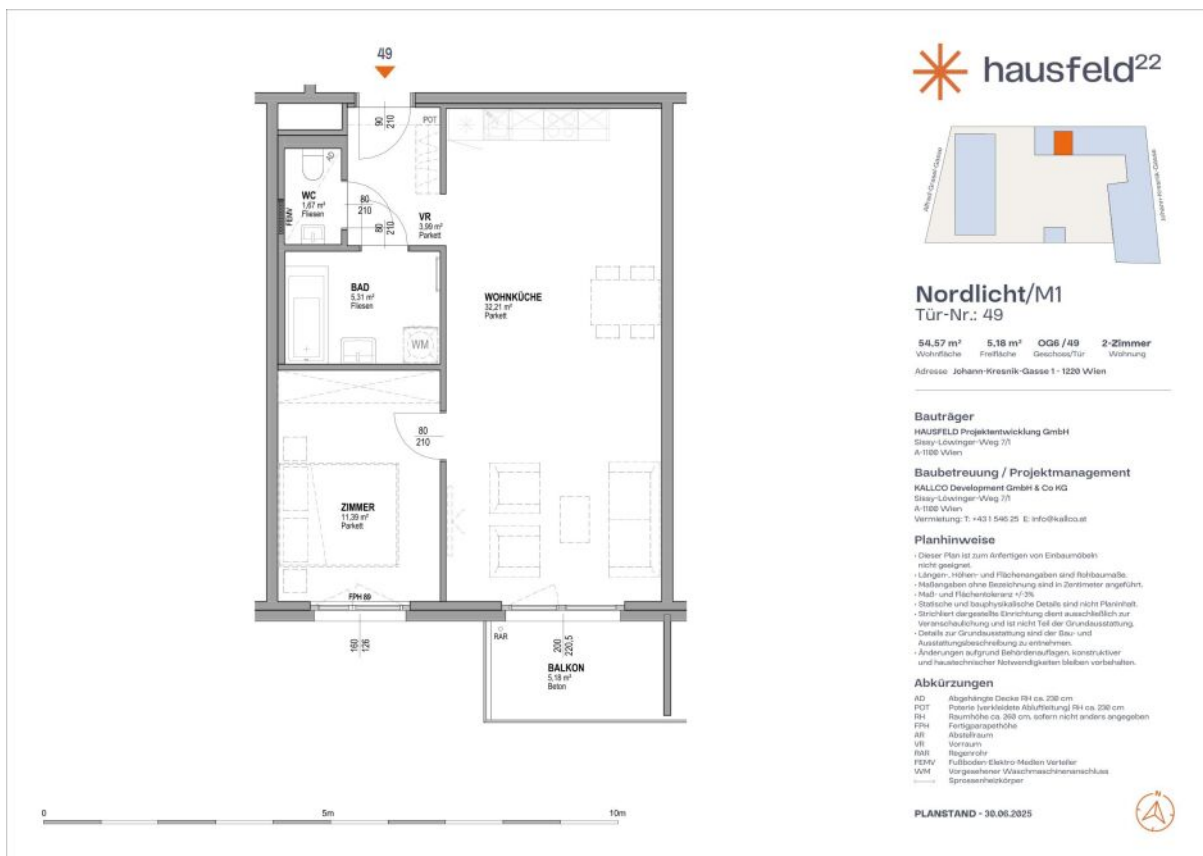


Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.49 | Termin online buchen: www.hausfeld22.at/nordlicht



Ihr Ansprechpartner

KALLCO-Team

+43 1 546 25 - 44

info@kallco.at

www.kallco.at/

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld Top 2.49 | Termin online buchen: www.hausfeld22.at/nordlicht



Beschreibung

Grundrisse und Terminvereinbarung:

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

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 |
| Befeuerung: | Erdwärme | Bad: | Badewanne |
| Belüftung: | Kühlung | Küche: | Einbauküche |
| Energietyp: | Niedrigenergiehaus | Extras: | Fahrradraum, Kinderspielplatz |
| Balkon: | Nordbalkon / -terrasse | | |

Preisinformationen

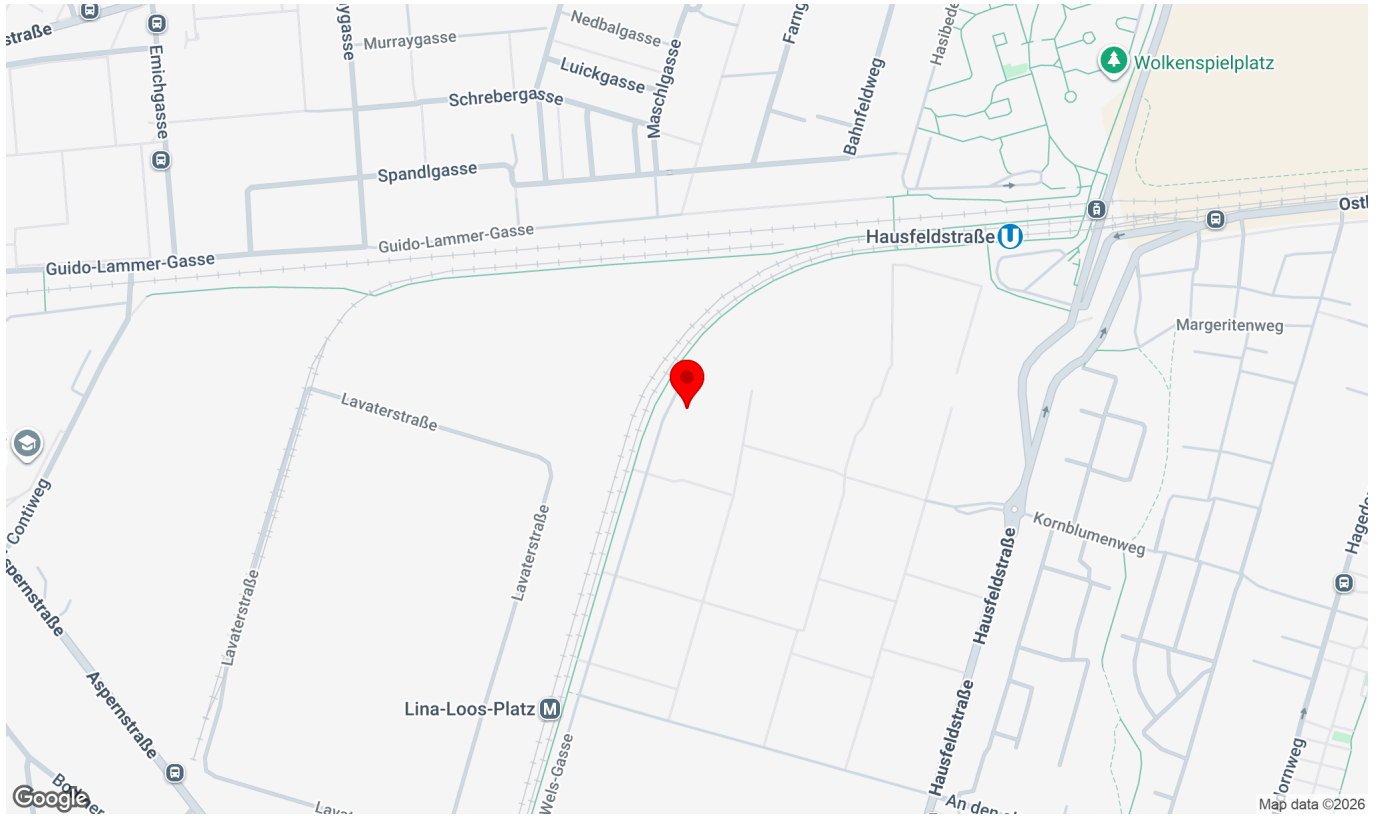
| | |
|-----------------------------|------------|
| Gesamtmieta: | 1.080,00 € |
| Miete: | 1.080,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.080,00 € |

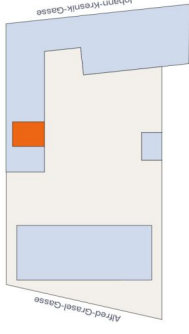
Weitere Fotos



Lage

Alfred-Grasel-Gasse 18/2/49, 1220 Wien





Nordlicht/M1 Tür-Nr.: 49

54,57 m² Wohnfläche
5,18 m² Freifläche
OG6 / 49 Geschoss/Tür
2-Zimmer 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 zu verwenden.
- Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaum Maße.
- 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
- RH Raumhöhe ca. 260 cm, sofern nicht anders angegeben
- FPH Fertigparapethöhe
- AR Abstellraum
- VR Vorraum
- BAR Badraum
- FENW Fußboden-Elektro-Medien Verteiler
- WM Vorgesehener Waschmaschinenanschluss
- SS Sprossenheizkörper

PLANSTAND - 30.06.2025

