

Maria-Gutmann-Gasse 3/32, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909180

# Top: C.32 □ LUMINA im Hausfeld<sup>22</sup> □ Unbefristet □ Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/lumina](http://www.hausfeld22.at/lumina)



Ihr Ansprechpartner

**KALLCO-Team**

+43 1 546 25 - 44

info@kallco.at

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

Top: C.32 □ LUMINA im Hausfeld<sup>22</sup> □ Unbefristet □ Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/lumina](http://www.hausfeld22.at/lumina)



Beschreibung

**Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/lumina](http://www.hausfeld22.at/lumina)**

**Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld**

Mein Morgen beginnt hier.

Ich stehe auf, bevor das Quartier wach ist. Die Wohnung ist warm – lautlos, ohne dass ich daran denken musste. Draußen: Grün, kein Durchzugsverkehr, irgendwo ein Spielplatz der noch schläft. Ich trinke Kaffee auf meinem Balkon und denke: ja, hier.

**Lumina ist kein Übergangswohnsitz. Es ist eine klare Entscheidung für die Zukunft.**

L U M I N A.

Oberes Hausfeld. Unbefristet. Fossilfrei. Meins.

Architektur & Raum.

Klare Grundrisse, private Freifläche bei jeder Wohnung – Balkon oder Terrasse. Barrierefrei erschlossen, Lift vorhanden. K2: 44 Wohnungen über 5 Geschosse. K3: 105 Wohnungen im markanten Hochhaus – mit Gemeinschaftsterrasse im 7. Obergeschoss.

- Private Freifläche bei jeder Wohnung

- Barrierearme Erschließung mit Lift
- Fahrradkeller & Abstellbügel im Haus
- Kleinkinderspielplatz direkt im Haus (Dachterrasse)
- Großer Kinder- & Jugendspielplatz im Quartier

## Energie & Klima.

Heizung, Kühlung und Warmwasser kommen aus der Erde – nicht aus dem Netz. KLIMA LOOP® PLUS kombiniert Erdwärme, Photovoltaik und smarte Steuerung zu einem System, das einfach funktioniert. Fußbodenheizung im Winter, Deckenkühlung im Sommer. Klimaaktiv Gold. Keine Gasrechnung. Keine Überraschungen.

## Der Kallco-Standard

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Einbauküche mit Markengeräten
- Sonnenschutz an allen Wohnraumfenstern
- Glasfaseranschluss

### **Interesse?**

Grundrisse & Terminbuchung: [www.hausfeld22.at/lumina](http://www.hausfeld22.at/lumina)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

|               |                          |                     |                                       |
|---------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 45,87 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:        | Wohnen                                |
| Gesamtfläche: | ca. 52,06 m <sup>2</sup> | Beziehbar:          | Juni                                  |
| Kellerfläche: | ca. 1,82 m <sup>2</sup>  | Mietdauer:          | unbefristet                           |
| Balkonfläche: | ca. 6,19 m <sup>2</sup>  | Kündigungsverzicht: | 1 Jahr                                |
|               |                          | Mobiliar:           | Küche                                 |
| Etage:        | 4. Etage / 4.OG          | Heizung:            | Fußbodenheizung,<br>Zentralheizung    |
| Zimmer:       | 2                        |                     |                                       |
| Bäder:        | 1                        |                     |                                       |
| WCs:          | 1                        | Lagebewertung:      | sehr gut                              |
| Keller:       | 1                        | Lärmpegel:          | durchschnittliche<br>Beeinträchtigung |
| Balkone:      | 1                        | Bauart:             | Neubau                                |
|               |                          | Zustand:            | Erstbezug                             |
|               |                          | Baujahr:            | 2026                                  |
|               |                          | Ausrichtung:        | Osten                                 |
|               |                          | Energieausweis      |                                       |
|               |                          | Gültig bis:         | 01.01.1970                            |
|               |                          | HWB:                | <b>A</b> 19,4 kWh/m <sup>2</sup> a    |
|               |                          | fGEE:               | <b>A</b> 0,74                         |

## Ausstattung

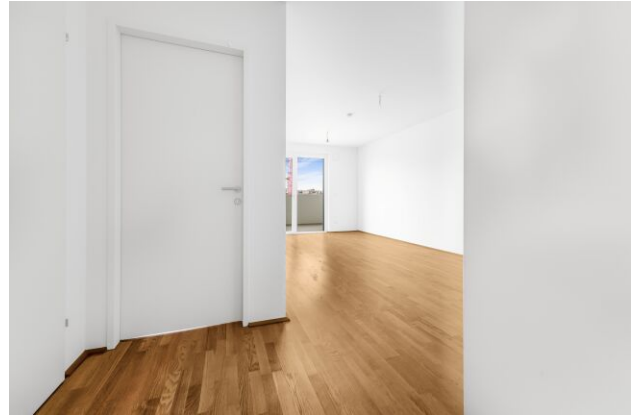
|             |                        |           |   |
|-------------|------------------------|-----------|---|
| Bauweise:   | Massiv                 | Räume:    | Trennwände Gipskarton   |
| Dachform:   | Flachdach              | Fenster:  | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Rollläden, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Boden:      | Fliesen, Fertigparkett |           |   |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug         |           |   |
| Befeurung:  | Erdwärme               | Elektrik: | Kabelkanäle Unterputz,<br>Glasfaseranbindung,<br>Photovoltaik Anlage  |
| Belüftung:  | Kühlung                |           |   |
| Energietyp: | Niedrigenergiehaus     | WCs:      | Toilette  |
| Balkon:     | Ostbalkon / -terrasse  | Bad:      | Badewanne   |
|             |                        | Küche:    | Einbauküche, Wohnküche /<br>offene Küche  |
|             |                        | Extras:   | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum,<br>Rollstuhlgerichtet,<br>Kinderspielplatz,<br>Terrassennutzung                             |

## Preisinformationen

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Gesamtmiete:                | 930,00 € |
| Miete:                      | 750,62 € |
| Betriebskosten:             | 94,84 €  |
| Umsatzsteuer:               | 84,54 €  |
| <hr/>                       |          |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 930,00 € |

Kautiön: 3195  
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Weitere Fotos





# Lage

Maria-Gutmann-Gasse 3/32, 1220 Wien

