

Alfred-Grasel-Gasse 6/9, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909200

# Top: A.09 □ 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: A.09 □ LUMINA im Hausfeld<sup>22</sup> □ Unbefristet □ Termin online buchen: [www.hausfeld22.at/lumina](http://www.hausfeld22.at/lumina)



Beschreibung

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

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.**

# LUMINA.

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)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 41,06 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 47,01 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Juni
Kellerfläche:	ca. 1,53 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 5,95 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Mobiliar:	Küche
Etage:	2. Etage / 2.OG	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2026
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.1970
		HWB:	 18,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,69

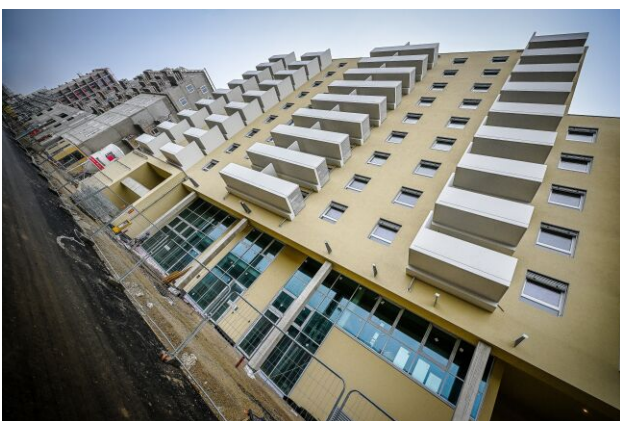
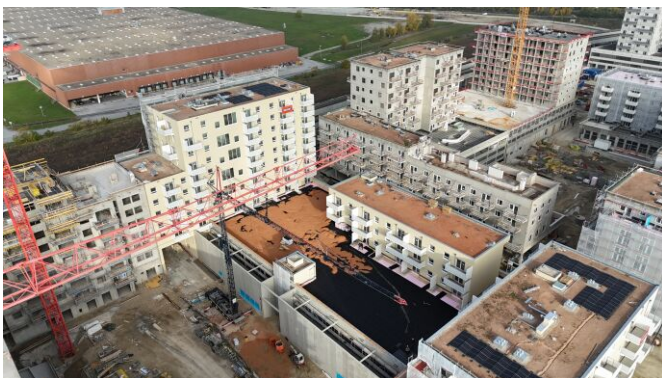
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	840,00 €	Kaution:	2883
Miete:	678,54 €		
Betriebskosten:	85,10 €		
Umsatzsteuer:	76,36 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	840,00 €		

# Weitere Fotos





# Lage

Alfred-Grasel-Gasse 6/9, 1220 Wien

