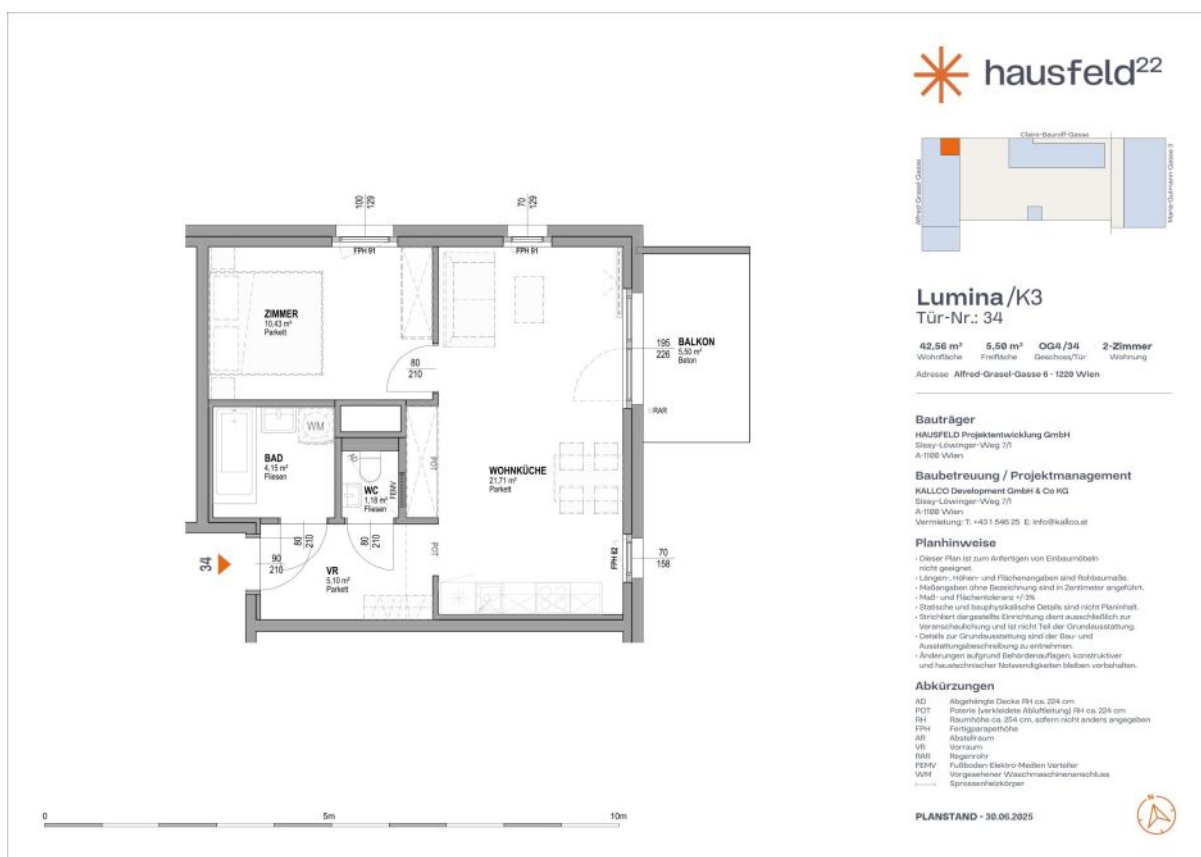


Alfred-Grasel-Gasse 6/34, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909225

Top: A.34 □ LUMINA im Hausfeld²² □ Unbefristet □ Termin online buchen: www.hausfeld22.at/lumina



Ihr Ansprechpartner

KALLCO-Team

+43 1 546 25 - 44

info@kallco.at

www.kallco.at/

Top: A.34 □ LUMINA im Hausfeld²² □ Unbefristet □ Termin
online buchen: www.hausfeld22.at/lumina



Beschreibung

Hier direkt Termin buchen: 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**

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 42,57 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 48,07 m ²	Beziehbar:	Juni
Kellerfläche:	ca. 1,65 m ²	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 5,5 m ²	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Möbiliar:	Küche
Etage:	4. Etage / 4.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:	Osten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.1970
		HWB:	 18,4 kWh/m²a
		fGEE:	 0,69

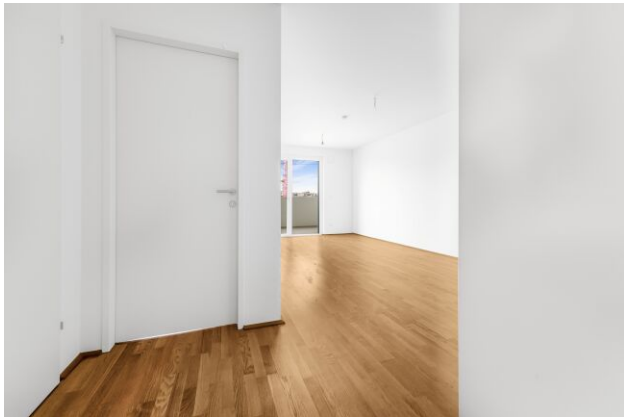
Ausstattung

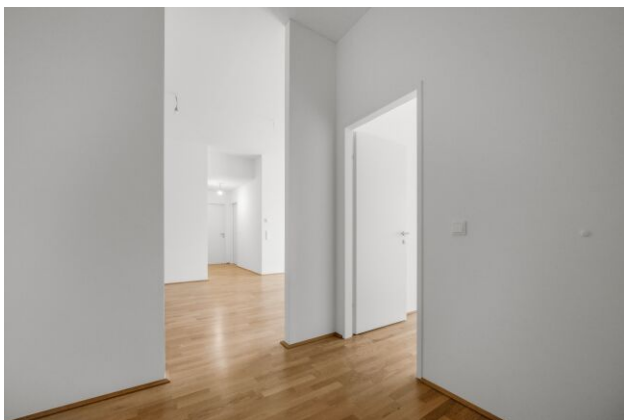
Bauweise:	Massiv	Räume:	Trennwände Gipskarton
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeurung:	Erdwärme	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, Glasfaseranbindung,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

Preisinformationen

Gesamtmiete:	860,00 €	Kaution:	2956
Miete:	693,92 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	87,90 €		
Umsatzsteuer:	78,18 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	860,00 €		

Weitere Fotos





Lage

Alfred-Grasel-Gasse 6/34, 1220 Wien

