

Claire-Bauroff-Gasse 4/3, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909288

# Top: B.03 □ 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: B.03 □ 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)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 61,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 104,23 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Juni
Gartenfläche:	ca. 29,11 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Kellerfläche:	ca. 2,13 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Terrassenfläche:	ca. 13,37 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	2. Etage / 2.OG		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2026
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.1970
		HWB:	 A 18,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 A+ 0,69

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.150,00 €	Kaution:	3995
Miete:	909,45 €		
Betriebskosten:	136,00 €		
Umsatzsteuer:	104,55 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	1.150,00 €		

## Weitere Fotos





# Lage

Claire-Bauroff-Gasse 4/3, 1220 Wien

