

Alfred-Grasel-Gasse 10/33, 1220 Wien, Donaustadt | Wohnung | Objektnummer: 1220020518231909430

Top: N.33 □ WESTWIND im Hausfeld²² **□ Unbefristet □ Termin online** **buchen:** **www.hausfeld22.at/westwind**



Ihr Ansprechpartner

KALLCO-Team

+43 1 546 25 - 44

info@kallco.at

www.kallco.at/

Top: N.33 □ WESTWIND im Hausfeld²² □ Unbefristet □ Termin online buchen: www.hausfeld22.at/westwind



Beschreibung

BESICHTIGUNG VOR ORT – TERMIN HIER ONLINE AUSWÄHLEN: www.hausfeld22.at/westwind

Unbefristete Neubau-Mietwohnung im Oberen Hausfeld

WESTWIND WOHNEN, WEITER GEDACHT.

Die Größe einer Wohnung zeigt sich nicht nur in Quadratmetern. Sondern darin, wie viel Raum das Leben rundherum bekommt.

Bei WESTWIND beginnt dieser Raum direkt vor der Haustür: mit dem Albert-Schultz-Park, einem großzügigen grünen Innenraum, der U2 und einem weitgehend autofrei konzipierten Quartier. Die Stadt bleibt nah. Das Grün wird Teil des Alltags.

Der zusammenhängende Innenraum zwischen den Häusern ist nicht unterkellert. Dadurch können Ahorn, Kastanie und Zürgelbaum tatsächlich Wurzeln schlagen und zu stattlicher Größe heranwachsen. Hochgräser, Stauden, Naschhecken, Liegeflächen sowie Kinder- und Jugendspielbereiche schaffen Platz für Erholung, Begegnung und Spiel.

Balkone, Terrassen und Gärten erweitern das Wohnen nach draußen. Großzügige Verglasungen bringen Licht in die Räume und öffnen den Blick zum Park oder ins Grün. Komfortable Fahrradabstellplätze unterstützen den Alltag ohne Auto.

KLIMA LOOP® PLUS sorgt für Wärme, Warmwasser und sommerliche Temperierung. Im Winter kommt die Wärme über den Fußboden, im Sommer unterstützt die Temperierung über die Decken ein angenehmes

Raumklima. Genutzt werden Erdwärme, Außenluft und Sonnenstrom.

WESTWIND verbindet, was gutes Wohnen heute ausmacht: Grün, Freiraum, öffentliche Anbindung und zukunftsorientierte Energieversorgung.

Nicht entweder Stadt oder Natur. Sondern beides und das jeden Tag.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 64,88 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 71,08 m ²	Beziehbar:	2026-10-01
Kellerfläche:	ca. 2,78 m ²	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 6,2 m ²	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Möbiliar:	Küche
Etage:	6.OG	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Keller:	1		
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2026
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	27.09.2032
		HWB:	 54,8 kWh/m²a
		fGEE:	 A++ 0,67

Ausstattung

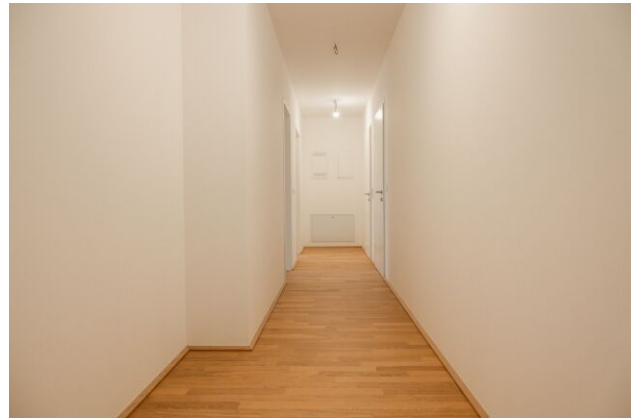
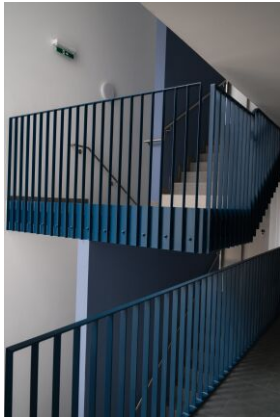
Bauweise:	Massiv	Räume:	Trennwände Gipskarton
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeurung:	Erdwärme	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, Glasfaseranbindung,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

Preisinformationen

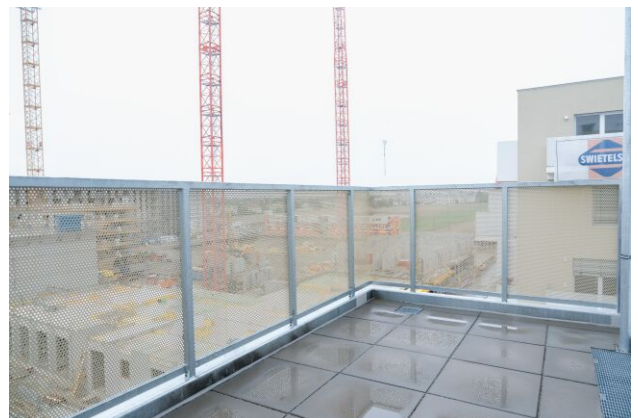
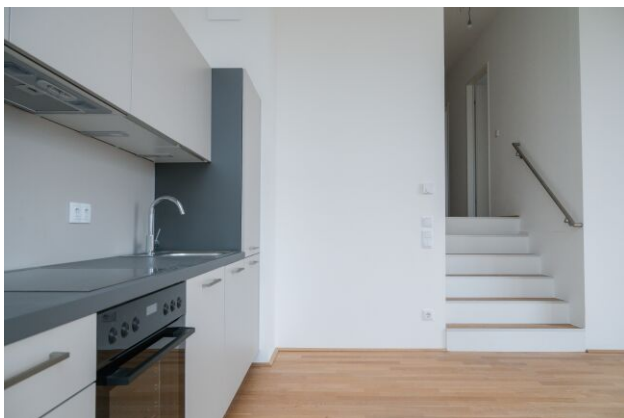
Gesamtmiete:	1.240,00 €	Kaution:	4293
Miete:	994,41 €		
Betriebskosten:	132,86 €		
Umsatzsteuer:	112,73 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.240,00 €		

Weitere Fotos

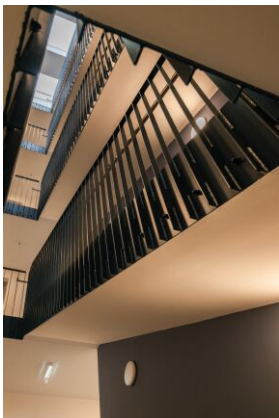


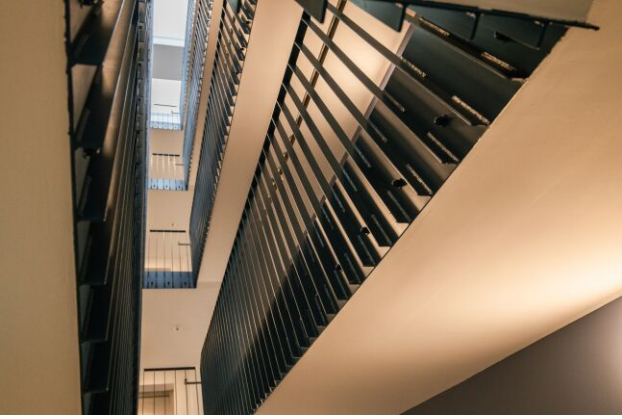












Lage

Alfred-Grasel-Gasse 10/33, 1220 Wien, Donaustadt

