

**Mit dem Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung -  
Erstbezug Nähe Mühlwasser**



**Objektnummer: 6115/3334759**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Rügenau 20
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

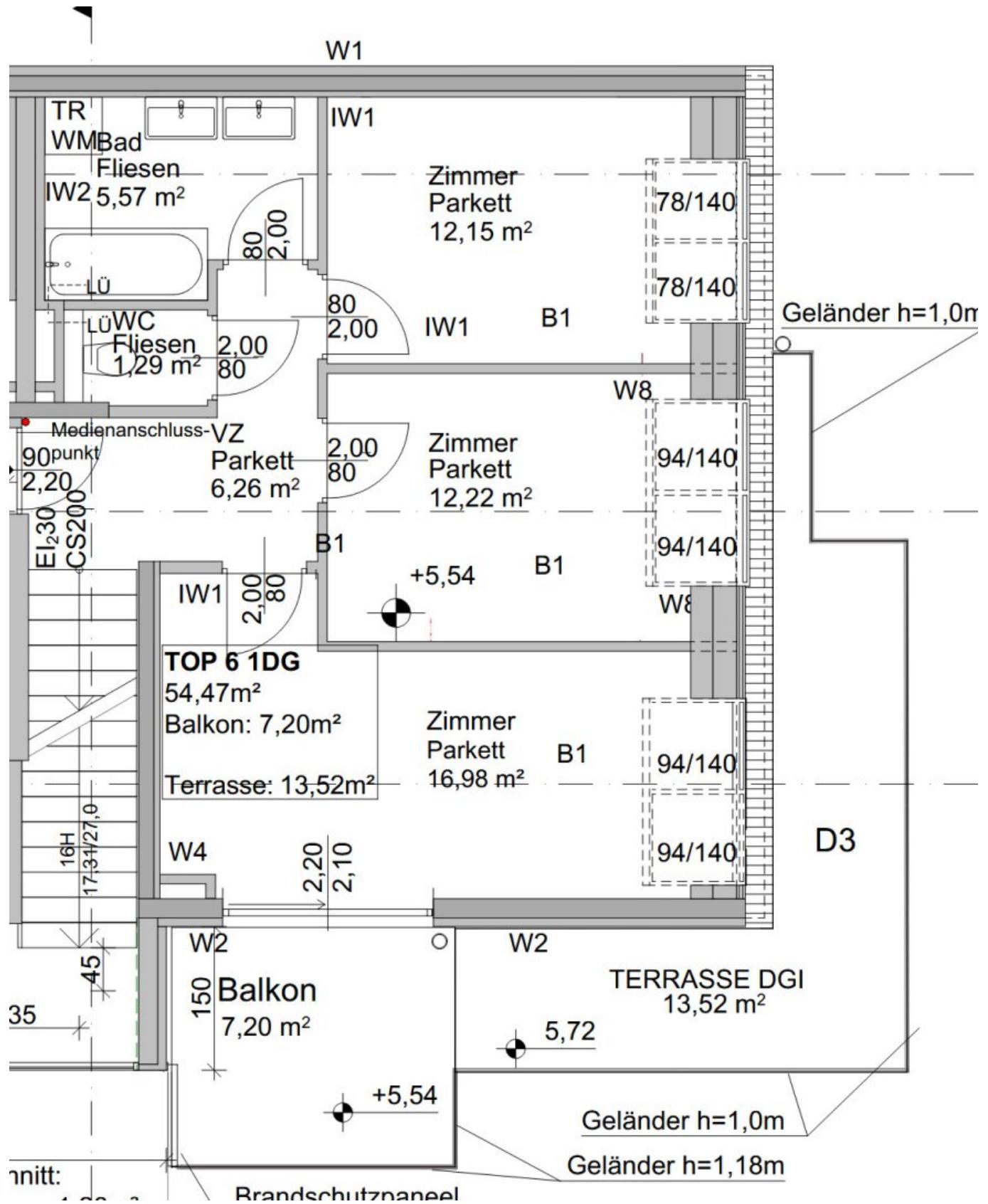


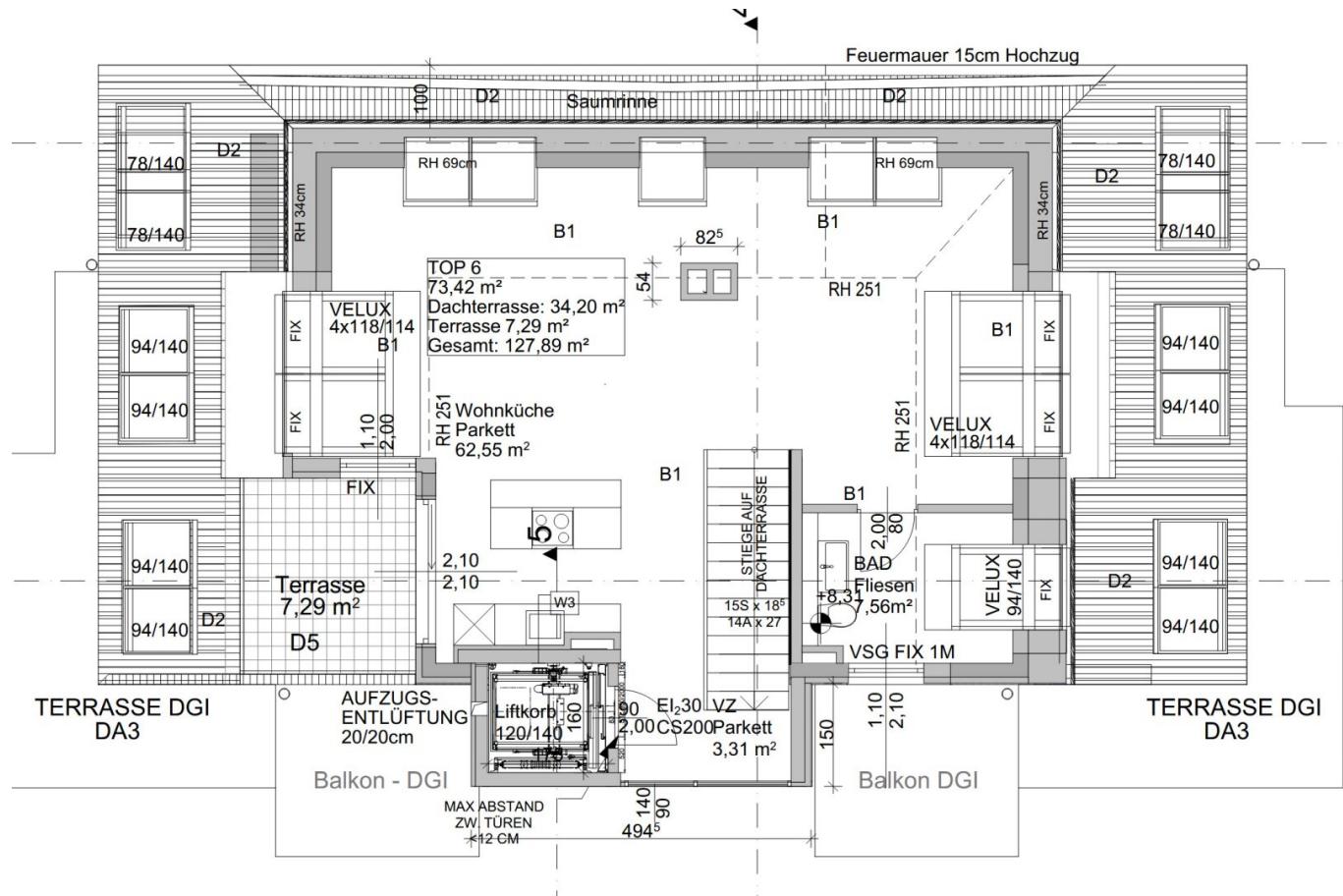


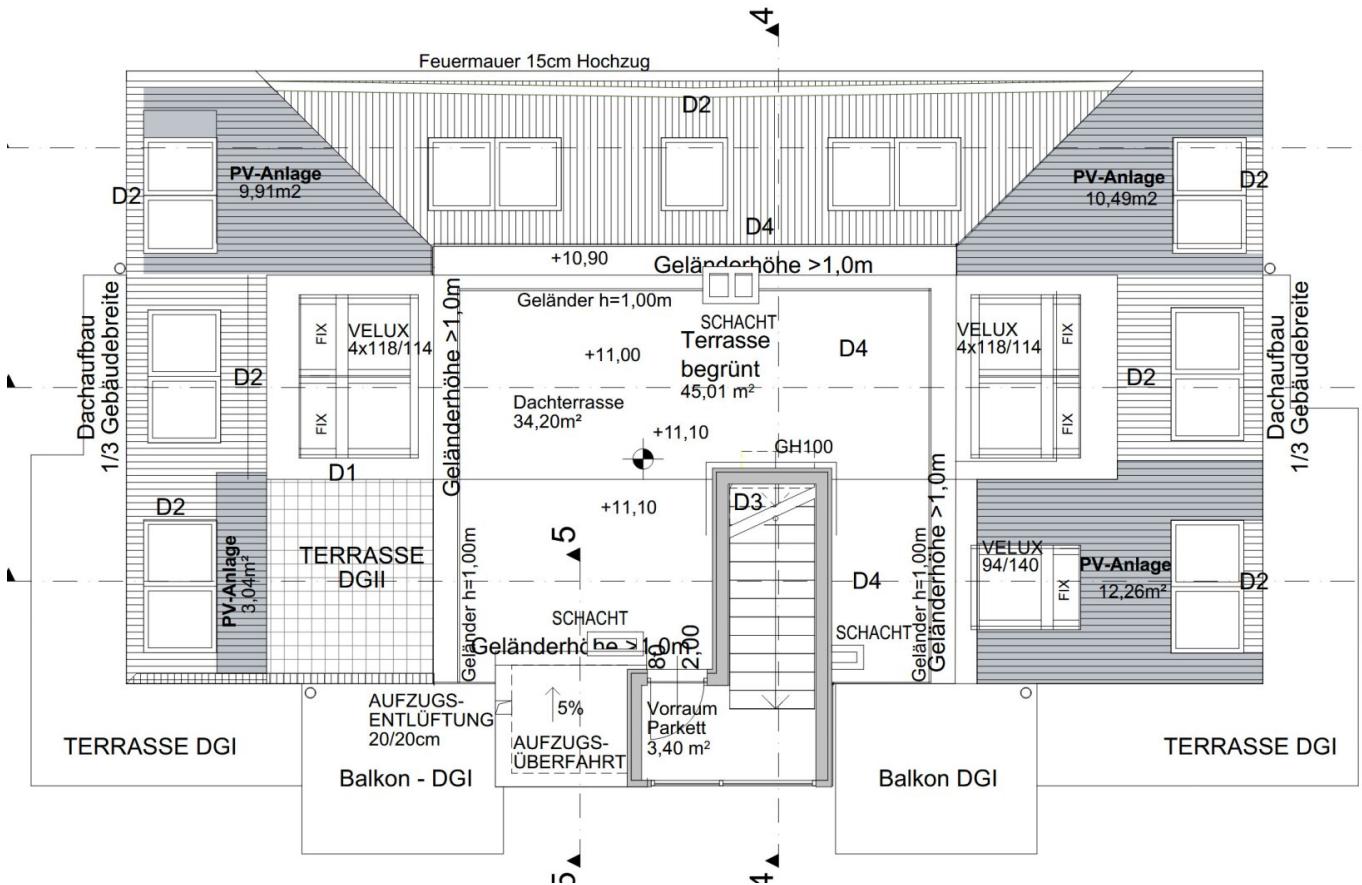












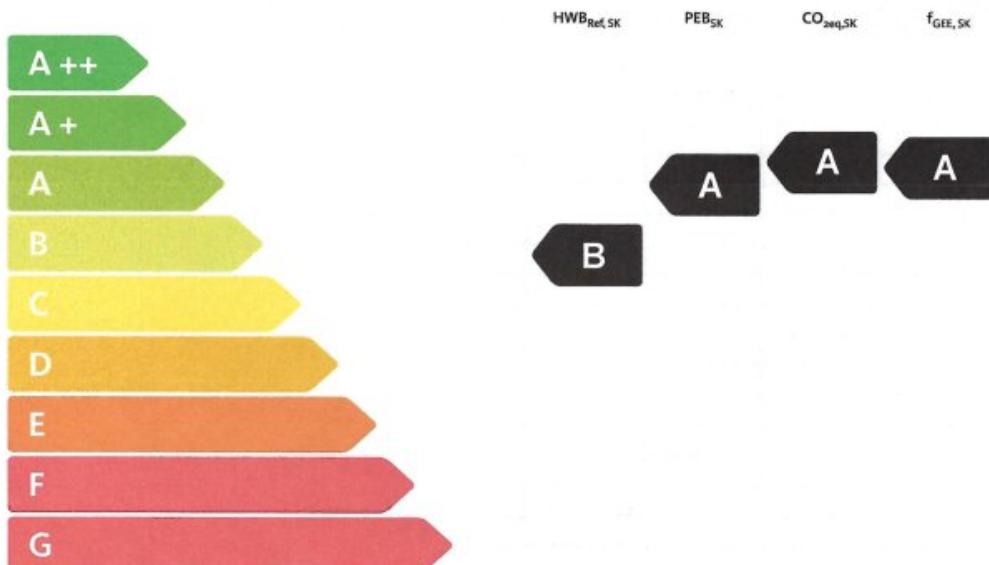
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Rügenau 20	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rügenau 20	Katastralgemeinde	Asperm
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01651
Grundstücksnr.	1049/44	Seehöhe	158 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmeverbrauch ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmeverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmeverbrauch die Verluste des gebaudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergierückgewinnung und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energimenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergierückgewinnung und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidenmissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	790,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	224 d	Art der Lüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m <sup>2</sup>	Heizgrättage	3629 d	Solarthermie
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.225,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,360 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>v</sub> -Wert	27,17	RH-WB-System (primär)
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>			-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 38,1 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> =	39,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 38,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 44,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienzfaktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,73	f <sub>GEE,RK,zul</sub> =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	Punkt 5.2.3 a, b	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 33.751 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 42,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 32.885 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 41,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 8.082 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 18.436 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 23,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,BH</sub> = 0,29
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,44
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 18.012 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 36.448 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 46,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 59.410 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 75,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBnern,SK</sub> = 37.177 kWh/a	PEB <sub>nern,SK</sub> = 47,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBErn,SK</sub> = 22.233 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 28,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 8.274 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 10,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienzfaktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,73
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	08.03.2023	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	07.03.2033	
Geschäftszahl		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# **Objektbeschreibung**

Neubau mit Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung - Erstbezug Sommer 2025 Nähe Mühlwasser.

128 m<sup>2</sup> Wfl + 62 m<sup>2</sup> Außenfläche ( 55 m<sup>2</sup> Terrasse + 7 m<sup>2</sup> Balkon) + 5 m<sup>2</sup> Kellerabteil.

1.DG:

Zentrales VZ - 3 Zimmer davon eines mit Zugang zur Terrasse/Balkon - Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken - WC mit Handwaschbecken - Treppe zum 2.DG

2.DG:

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse - Treppe zur großen Dachterrasse mit tollen Panoramablick.

PKW-Stellplatz im Eigentum möglich € 25.000,--.

Ideale Wohnlage in der Nähe vom Mühlwasser. Schönes Erholungsgebiet für Joggen, Radfahren, es gibt auch ein Pferdegestüt in der Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. sehr gute Anbindung zur Autobahn.  
Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.075m  
Apotheke <1.475m  
Klinik <1.525m  
Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.175m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <4.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.150m  
Bäckerei <1.350m  
Einkaufszentrum <2.600m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.525m  
Bank <1.525m  
Post <1.650m  
Polizei <1.850m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <1.275m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.350m  
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap