"Wohntraum" Terrassenwohnung mit neuer komplett Küche - Erstbezug nähe Mühlwasser



Objektnummer: 6115/3334757

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rügenau 20
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	443.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien


























STF
STUBENVOLL
IMMOBILIEN
ZU VERKAUFEN
0664/30 88 940 • www.stf-immo.at

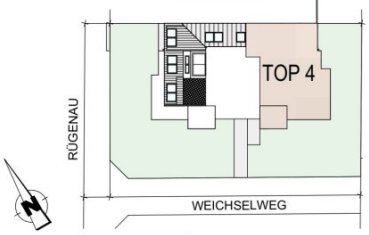




RÜGENAU 20
1220 WIEN

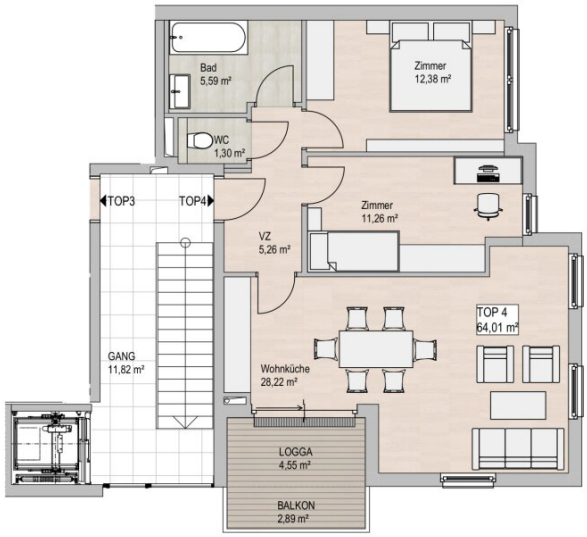
TIMELESS LIVING

Kärntner Ring 14/Top 5
1010 Wien



LAGEPLAN 1/500

1m 2m 3m 4m 5m



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS 1/100

TOP 4 | 1.Obergeschoß
Wohnung mit Balkon

Wohnfläche 64,01 m² Nebenräume (Einlagerungsraum) 4,72 m² Brutto Wohnfläche 68,73 m² Loggia 4,55 m² Balkon 2,89 m² Nutzfläche gesamt 76,17 m²

Allgemeines
Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten.
Die dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen

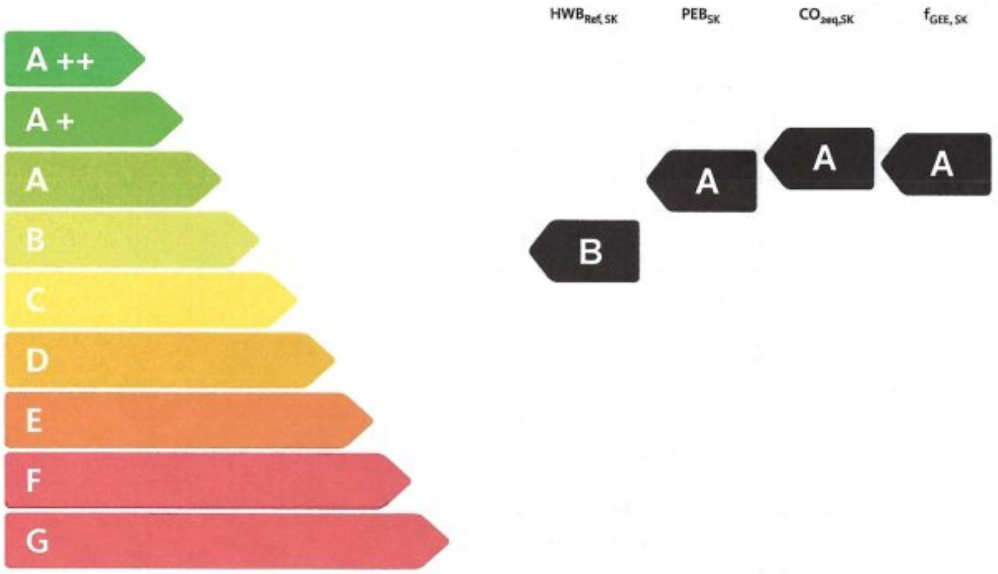
Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches 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	Aspern
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01651
Grundstücksnr.	1049/44	Seehöhe	158 m

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



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** 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 **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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 Kohlendioxidemissionen 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 m²	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m²	Heizgradtage	3629 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2.225,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,360 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	27,17	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	38,1	kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	39,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	38,1	kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	44,2	kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,73		entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-			entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	33.751	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	42,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	32.885	kWh/a	HWB_{SK} =	41,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	8.082	kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	18.436	kWh/a	HEB_{SK} =	23,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	0,44
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	18.012	kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	36.448	kWh/a	EEB_{SK} =	46,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	59.410	kWh/a	PEB_{SK} =	75,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	37.177	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	47,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	22.233	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	28,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	8.274	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	10,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	0,73
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

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 Terrassenwohnung Erstbezug nähe Mühlwasser.

64 m² Wfl + 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon).

Großes Wohnzimmer mit offener neuer komplett Küche und Zugang zum Balkon - 2 Zimmer -

Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken - WC mit Handwaschbecken -

zentrales Vorzimmer.

Wohnung € 443.000,-- + neue Küche € 12.000,-- = Gesamt € 455.000,--

PKW-Stellplatz im Eigentum möglich € 14.000,--.

Ideale Wohnlage in der nähe vom Mühlwasser. Schönes Erholungsgebiet für Joggen,

Radfahren, es gibt auch ein Pferdegestüt in der nähe. Öffentliche Verkehrsmittel,

Schulen, Einkaufmöglichkeiten 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