

## **Gartenwohnung Erstbezug mit großen Hobbyraum nahe Mühlwasser**



**Objektnummer: 6115/3334754**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rügenau 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	88,00 m <sup>2</sup>
Keller:	47,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



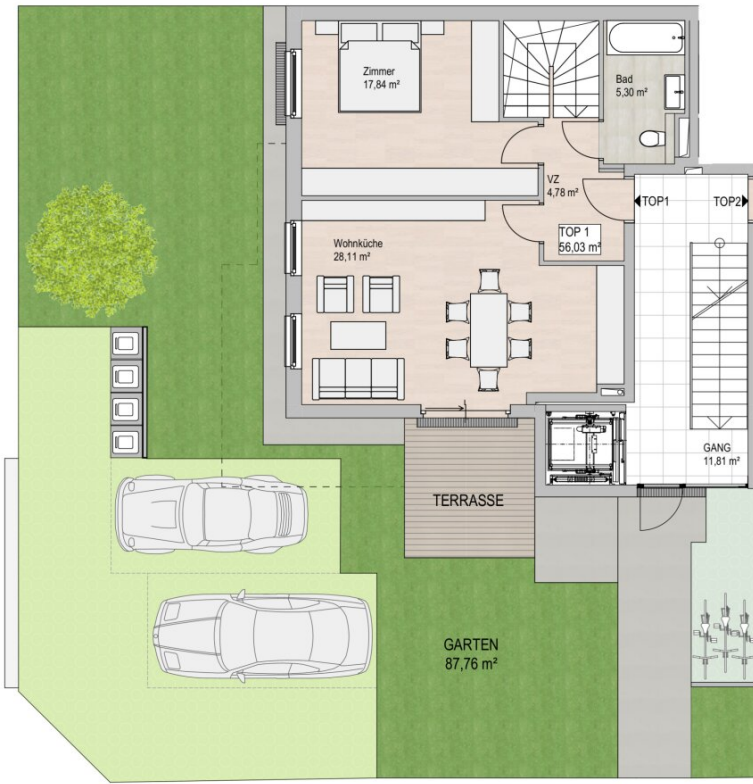
### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien





GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1/100



RÜGENAU 20  
1220 WIEN

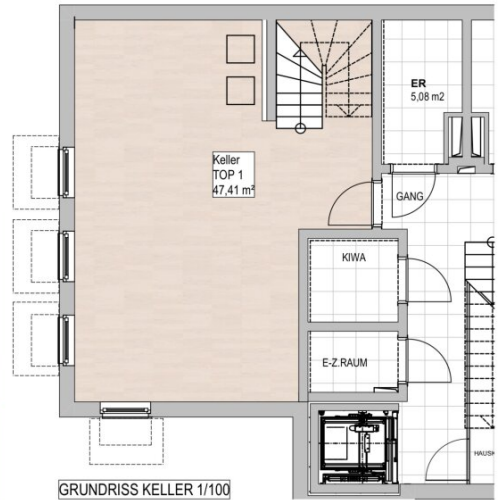


Kärntner Ring 14/Top 5  
1010 Wien



<b>TOP 1   Erdgeschoß Gartenwohnung</b>	
Wohnfläche	56,03 m²
Nebenräume (Keller)	47,41 m²
Brutto Wohnfläche	103,44 m²
Gartenfläche	87,76 m²
Nutzfläche gesamt	191,20 m²

LAGEPLAN 1/500



GRUNDRISS KELLER 1/100

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

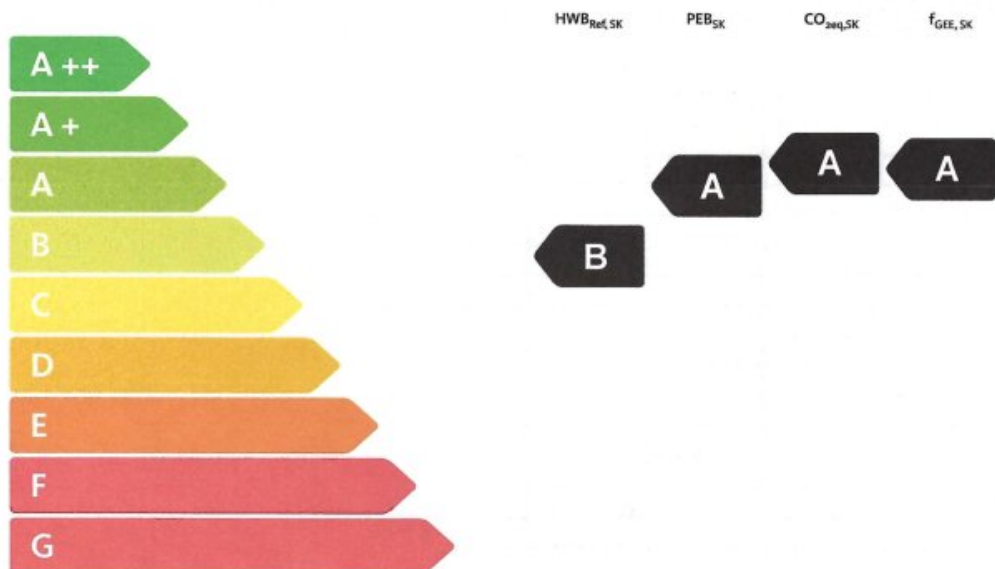
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Rügenau 20	<b>Umsetzungsstand</b>	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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 ( $PEB_{enn}$ ) und einen nicht erneuerbaren ( $PEB_{enn}$ ) 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 (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	790,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3629 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.225,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m <sup>2</sup>	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 <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>y</sub> -Wert	27,17	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref, RK</sub> =	38,1 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	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		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,73	entspricht	f <sub>GEE, RK, zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	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
Warmwasserverbrauch	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>ANZ, WW</sub> =	1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>ANZ, RH</sub> =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>ANZ, H</sub> =	0,44
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H, HSB</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>PEB<sub>n, ern, SK</sub></sub> =	37.177 kWh/a	PEB <sub>n, ern, SK</sub> =	47,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>er, n, SK</sub></sub> =	22.233 kWh/a	PEB <sub>er, n, SK</sub> =	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq, SK</sub> =	8.274 kg/a	CO <sub>2</sub> eq, SK =	10,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			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		Erstellern
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 Gartenwohnung mit Hobbyraum Erstbezug Frühjahr 2025 nahe Mühlwasser.

56 m<sup>2</sup> Wfl + 88 m<sup>2</sup> Garten + 47 m<sup>2</sup> Keller/Hobbyraum beheizt.

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und Garten -

Schlafzimmer mit Blick in den Garten - Badezimmer mit Wanne, WC, Handwaschbecken -

Vorzimmer mit Treppe in den Keller/Hobbyraum (beheizt und mit Kellerfenster).

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 <1.300m

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 <1.375m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap