

## **Stylish Penthouse in the 22nd District – Modern 3-Room Apartment with Private Terrace**



**Objektnummer: 37791**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,36 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,64 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	735.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

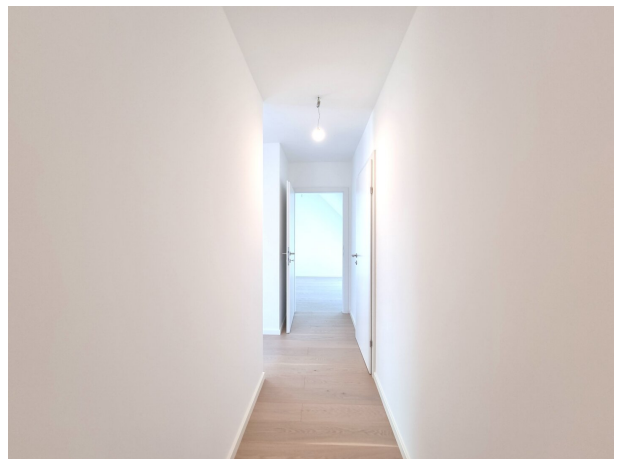
## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien









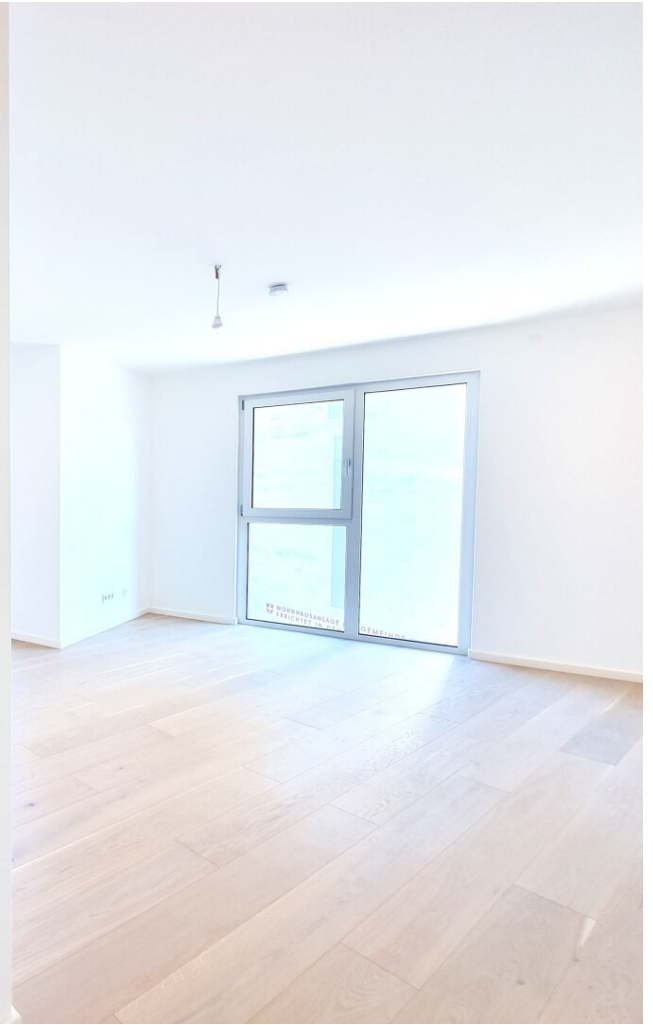






















# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	GZ 20120 Erzherzog-Karl-Straße 100-102 (EI)	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	STG 2	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Erzherzog-Karl-Straße 100/2	Katastralgemeinde	Stadlau
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01665
Grundstücksnr.	536/3	Seehöhe	159 m

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

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>		<b>A++</b>	<b>A++</b>	
<b>A +</b>				
<b>A</b>				<b>A</b>
<b>B</b>	<b>B</b>			
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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 Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Objektbeschreibung

### 3-Room Penthouse Apartment with Private Terrace

*"We support you from start to finish – in English"*

#### Layout:

- Open-through apartment (no units above)
- Central entrance hall
- Open-plan living room with kitchen and direct terrace access
- Kitchen connections pre-installed for custom kitchen unit
- 3 bedrooms
- Bathroom with walk-in shower and washing machine connection
- Separate WC with hand basin
- Private basement storage unit

#### Purchase Conditions:

- **Purchase price (owner-occupier):** € 735,000
- **Purchase price (investor, net):** € 678,670
- **Expected availability from:** August 31, 2025

An **optional underground parking space** in the in-house garage can be purchased for **€ 32,000**.

Also visit our project website: [www.ehk100.at](http://www.ehk100.at)

#### PROJECT DATA

- 2 buildings (residential)



- 34 residential units plus 1 office unit
- Generous outdoor spaces: balconies, terraces, private gardens
- Well-designed floor plans with units ranging from **30 m² to 131 m²** and **1 to 4 rooms**
- Solid construction with full thermal insulation facade
- Environmentally friendly and energy-efficient air-source heat pump
- 14 in-house garage spaces, pre-installed for electric charging stations

## FEATURES & AMENITIES

- **Plastic-aluminum windows** with triple-glazing insulation
- **Interior doors made of solid wood**
- **Security front doors** with anti-burglary protection
- **Oak parquet flooring** (CHALE brand, country-style, 190 mm wide)
- **Fine stoneware tiles**, size 30x60 cm
- **LAUFEN sanitary fittings** and **GROHE fixtures**
- **Digital video intercom system**
- **Exterior electric blinds** (raffstores) on all windows
- **Water and electricity connections** on all balconies/terraces
- **Premium stone tiles** on all outdoor areas
- **Underfloor heating** powered by air-source heat pump
- **Dedicated stroller and bicycle storage rooms**
- **Spacious underground garage** with electric vehicle charging readiness
- **Elevator to all floors**
- **Air conditioning installed** in the 2nd attic floor, pre-installed in the 1st attic floor

## CONDITIONS

- **Purchase prices starting from:** € 215,000
- **Garage parking space (optional):** € 32,000
- **Investor net prices** (plus VAT) available upon request
- **Expected completion / handover:** August 31, 2025

Let us advise you today on available units and investment options in this exciting project.

## ADDITIONAL PURCHASE COSTS

- **Contract drafting:** must be done through  
*Mag. Teodora Aurora Vrancean, M.P.S., Teinfaltstraße 1/11, 1010 Vienna*
- **Contract preparation fee:** starting from **1.5% (net)** of the purchase price  
plus **20% VAT** and out-of-pocket expenses
- **Land registry entry fee:** up to **1.1%** of the purchase price
- **Real estate transfer tax:** **3.5%** of the purchase price
- **Broker commission:** **3%** of the purchase price plus **20% VAT**

## LEGAL NOTICE

The buyer agrees to pay a **buyer's broker commission of 3% + 20% VAT** to

**WOHNkonzept Real Estate GmbH** in the event of a successful transaction.

We confirm that this property has been introduced to you for the first time through our services as a real estate agent. If you were already aware of this property as being for sale or rent, please notify us in writing within **3 business days**. Otherwise, the commission agreement shall be considered accepted.

The commission claim is also explicitly agreed upon in equal amount for cases outlined in §15 of the Austrian Real Estate Brokerage Act (*MaklerG*) – including:

- Failure to perform a required legal act contrary to good faith
- Conclusion of an economically equivalent transaction
- Third-party conclusion following disclosure of the opportunity
- Exercise of a pre-emption, repurchase, or entry right

**All size and revenue figures** are based on information provided by the seller or property management. We have verified this information, but **cannot guarantee** its accuracy, completeness, or up-to-date status.

Please note: A **family or economic relationship may exist** between the agent and the seller. The agent may be acting on behalf of both parties (*dual agent*).

## Contact:

### English-speaking contact available:

André Kostadinov

? +43 690 101 777 25

? [ako@wohnbkonzept.immo](mailto:ako@wohnbkonzept.immo)

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap