Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer Dachterrassenwohnung 128 m² mit Lift direkt in die Wohnung | Nähe Lobau & Mühlwasser | 1220 Wien!



Objektnummer: 4356/425

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

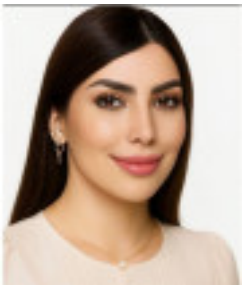
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

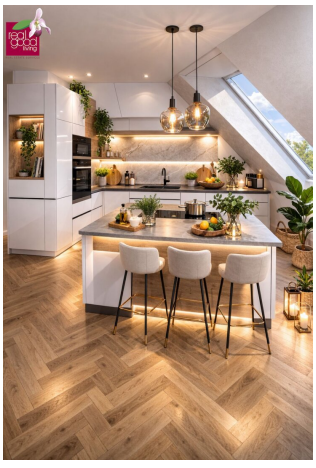


Mag. Iman Fahmy Ali

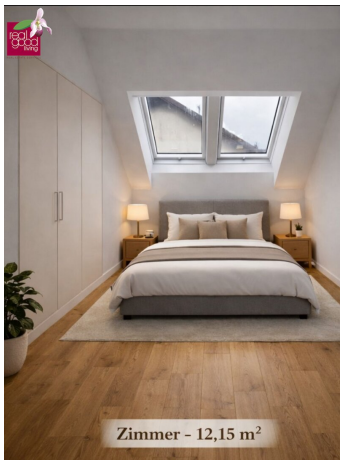
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

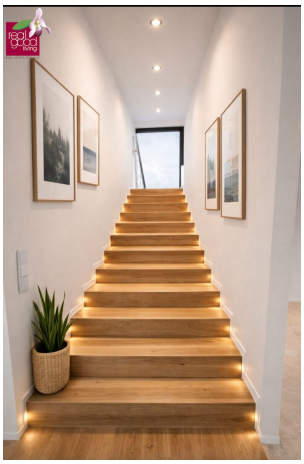







Zimmer - 12,22 m²


Zimmer - 12,15 m²




Full View – Bad 5,57 m² (as per layout)
140 cm
170 cm


80 cm
80 cm
WC 1,29 m²

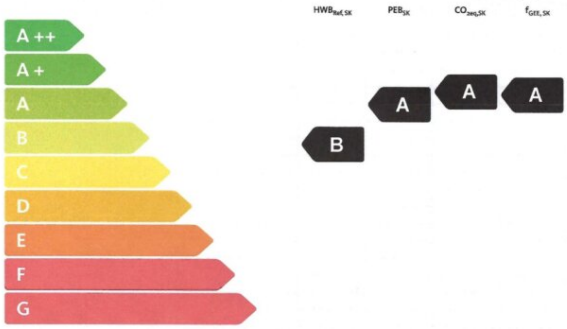


Energieausweis für Wohngebäude

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).

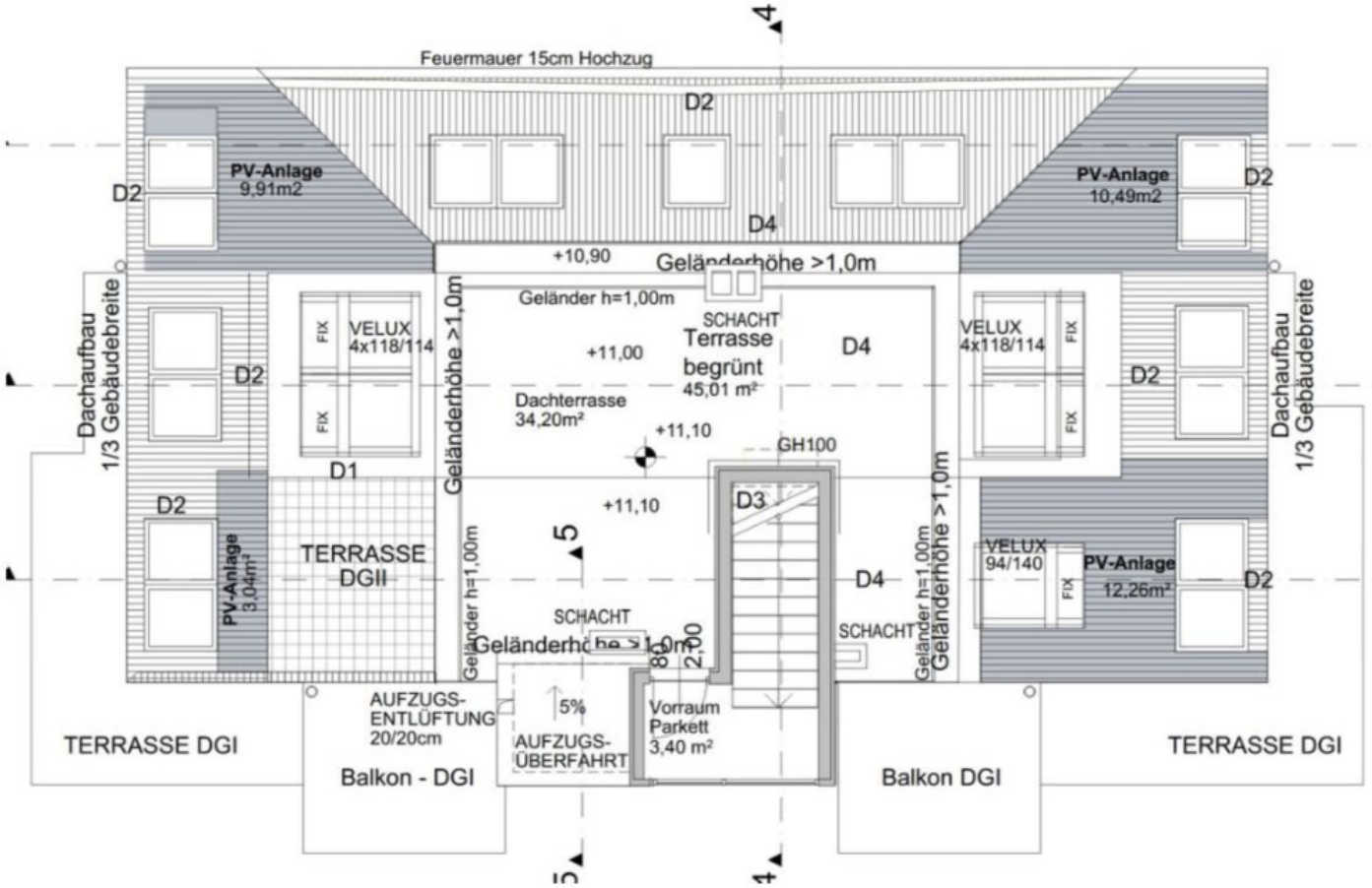
PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: 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: 2015-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.


Feuermauer 15cm Hochzug
D2
PV-Anlage
9,91m2
PV-Anlage
10,49m2
D4
+10,90
Geländerhöhe >1,0m
Geländer h=1,00m
SCHACHT
Terrasse
begrünt
45,01 m²
+11,00
D4
Dachterrasse
34,20m²
+11,10
GH100
VELUX
4x118/114
FIX
D1
D3
+11,10
Dachaufbau
1/3 Gebäudebreite
TERRASSE
DGII
PV-Anlage
3,04m²
VELUX
94/140
PV-Anlage
12,26m²
SCHACHT
Geländerhöhe >1,0m
AUFZUGS-
ENTLÜFTUNG
20/20cm
5%
AUFZUGS-
ÜBERFAHRT
Vorraum
Parkett
3,40 m²
TERRASSE DGI
Balkon - DGI
Balkon DGI
TERRASSE DGI

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Neubau-Dachterrasenwohnung vereint modernen Luxus mit einer traumhaften Lage nahe dem Erholungsgebiet Mühlwasser. Ein besonderes Highlight: Der Aufzug befördert Sie direkt und komfortabel in Ihr neues Zuhause.

Die Objekthighlights:

- **Wohnfläche:** ca. 128 m² großzügig gestaltete Wohnlandschaft.
- **Freiflächen:** Insgesamt ca. 62 m² (darunter eine spektakuläre 55 m² Dachterrasse mit Panoramablick sowie ein 7 m² Balkon).
- **Privatsphäre:** Direkter Lift-Zugang in die Wohnung.
- **Keller:** Ein ca. 5 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen:

1. Dachgeschoss (Ruheebene):

- Zentrales Vorzimmer.
- **3 separat begehbare Zimmer**, eines davon mit direktem Zugang zu Balkon/Terrasse.
- Elegantes Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken.
- Separates Toilette mit Handwaschbecken.
- Innentreppe zum oberen Wohnbereich.

2. Dachgeschoss (Wohnebene & Entertainment):

- Lichtdurchflutetes, großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Terrassenzugang.
- Aufgang zur **großen Dachterrasse**: Genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick – perfekt für laue Sommerabende.

Ein hauseigener PKW-Stellplatz im Eigentum kann optional für **€ 25.000,–** erworben werden.

Lage & Infrastruktur:

Die Lage am Mühlwasser zählt zu den begehrtesten Erholungsgebieten der Stadt. Ob Joggen, Radfahren oder ein Besuch im nahegelegenen Pferdegestüt – hier kommt die Freizeitgestaltung nicht zu kurz. Dank der hervorragenden Anbindung (Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Supermärkte und schneller Autobahnanschluss) genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben.

Wichtiger Hinweis zu den Aufnahmen: Da die Fertigstellung derzeit im vollen Gange ist und die Handwerker die Wohnung aktuell finalisieren, handelt es sich bei den gezeigten Bildern um **Symbolfotos**. Diese dienen dazu, Ihnen die hochwertige Ausstattung und das Raumgefühl zu veranschaulichen, während vor Ort noch der letzte Schliff erfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap