

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

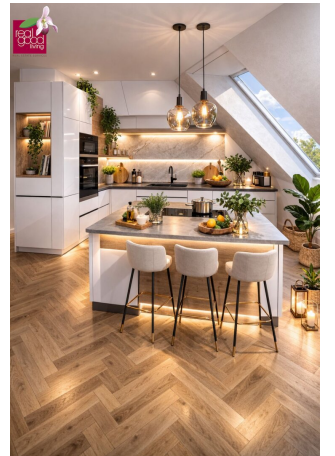


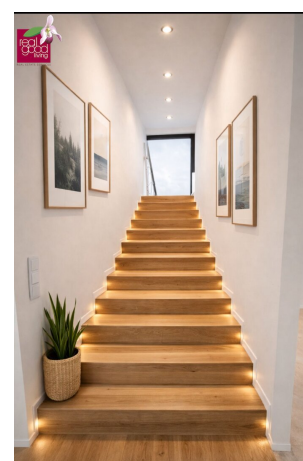
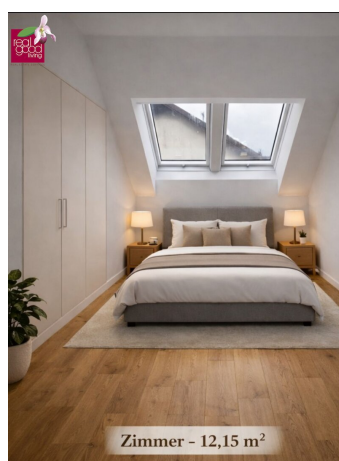
Mag. Iman Fahmy Ali

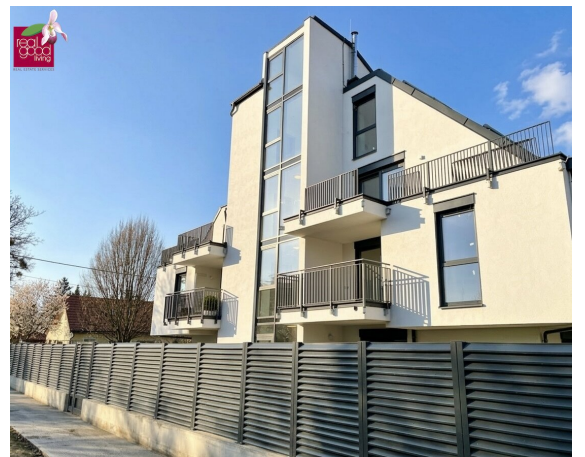
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien



Für Besichtigung:
Frau Mag. Iman Altı
REALGOOLIVING GmbH
0043 660 997 1899









Energieausweis für Wohngebäude

ÖNB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Rögenau 20	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rögenau 20	Katastralgemeinde	Aspm
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,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmeenergie, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

HHB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

IK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energieerzeugung, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

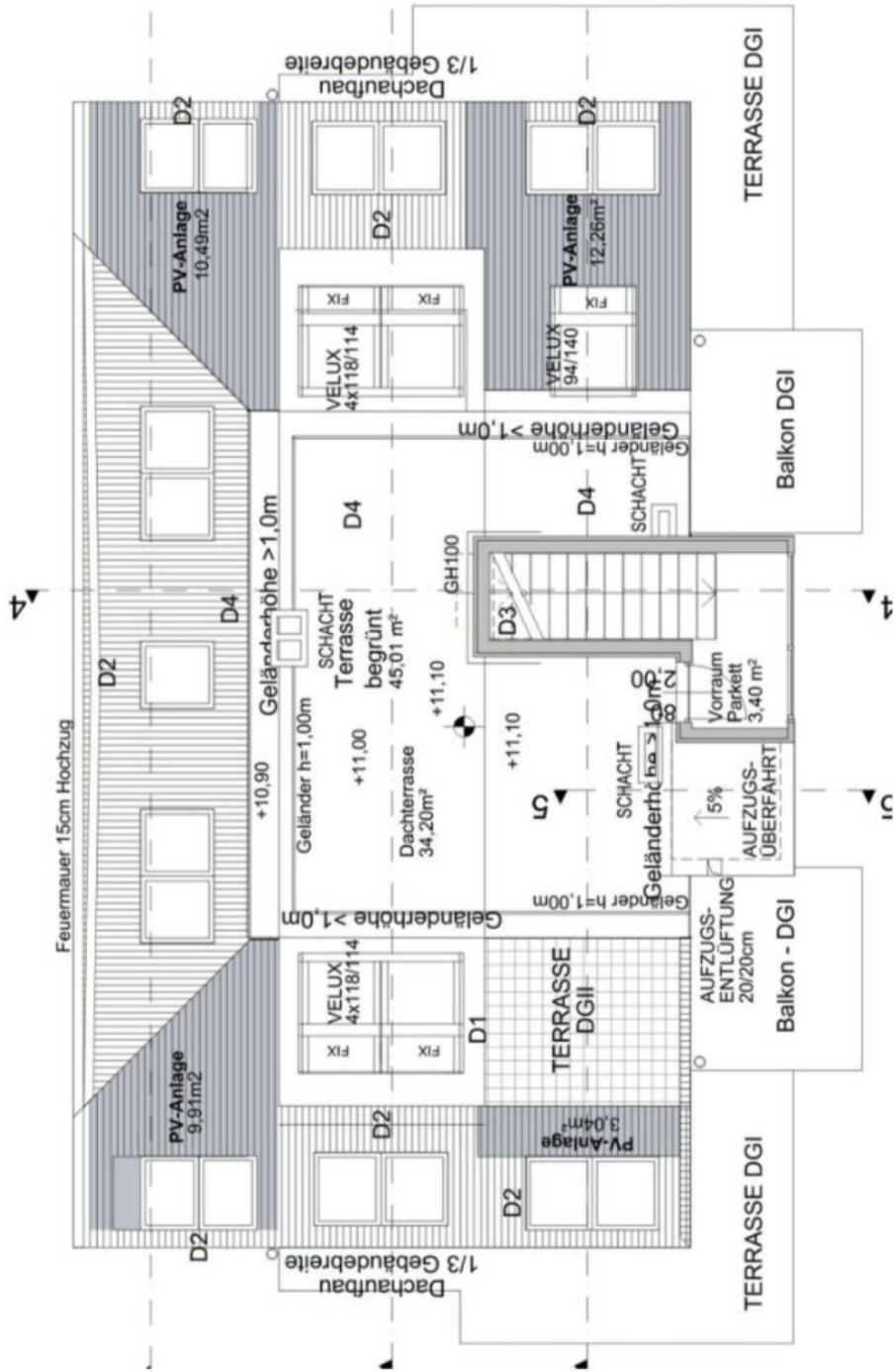
f_{Ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{renew}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-renew}) Anteil auf.

CO_{2,ref}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

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.



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Neubau-Dachterrassenwohnung 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