

**Erstbezug | Moderne 3-Zimmer Wohnung 64 m<sup>2</sup> mit  
Terrasse & Loggia | Nähe Mühlwasser | 1220 Wien!**



**Objektnummer: 4356/412**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Iman Fahmy Ali**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 660 997 18 99









# 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<sub>ref,SK</sub>:** 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.

**WWWR:** 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<sub>GES</sub>:** 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).

**PEI:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEI<sub>renew</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEI<sub>non-renew</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,ref</sub>:** 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 Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

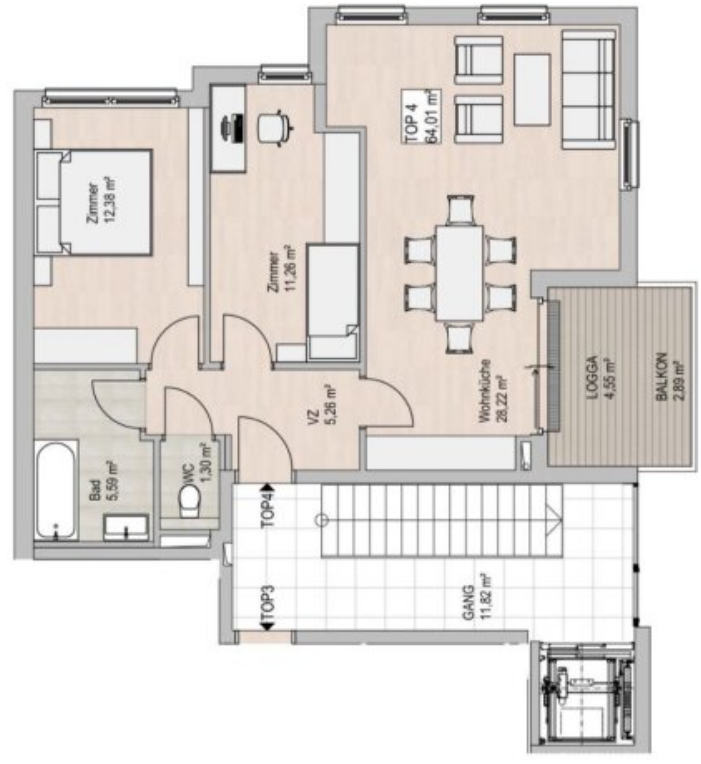
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖNB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EU vom 16. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsweg für die Referenzklimadaten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom 2013-09 - 2019-06, und es wurden Gültige Abkürzungen/In unterstellt.



**TOP 4 | 1. Obergeschoß**  
Wohnung mit Balkon

Wohnfläche	64,01 m²
Neberräume (Einlagerungsraum)	4,72 m²
<b>Brutto Wohnfläche</b>	<b>68,73 m²</b>
Loggia	4,55 m²
Balkon	2,89 m²
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>76,17 m²</b>

Abgemeines  
Gangflügeländerungen bleiben vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen



**GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS 1/100**

## Objektbeschreibung

**Wohnen, wo Wien am entspanntesten ist.** In unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Mühlwasser gelangt diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Sie besticht durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Erstbezugs-Qualität und eine traumhafte Lage zwischen urbanem Komfort und grüner Oase.

### Die Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 64 m<sup>2</sup> perfekt aufgeteilte Lebensfläche.
- **Außenflächen:** Insgesamt ca. 7,44 m<sup>2</sup> zum Entspannen (4,55 m<sup>2</sup> Loggia + 2,89 m<sup>2</sup> Balkon).
- **Raumaufteilung:**
  - Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Balkonzugang.
  - 2 separat begehbare Schlafzimmer.
  - Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken.
  - Separate Toilette mit Handwaschbecken.
  - Zentrales Vorzimmer für optimale Raumausnutzung.
- **Parken:** Ein PKW-Stellplatz im Eigentum kann optional für € 25.000,- erworben werden.

### Lage & Lebensqualität:

Die Lage nahe dem Mühlwasser bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Das weitläufige Erholungsgebiet lädt zum Joggen, Radfahren und Schwimmen ein. Ein besonderes Highlight für Pferdeliebhaber ist das nahegelegene Gestüt.

Trotz der grünen Ruhelage ist die Infrastruktur hervorragend: Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an das Autobahnnetz.

**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