Erstbezug | Moderne 3-Zimmer Wohnung 64 m² mit Terrasse & Loggia | Nähe Mühlwasser | 1220 Wien



Objektnummer: 4356/412

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

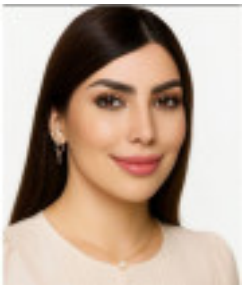
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	443.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Iman Fahmy Ali

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

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

















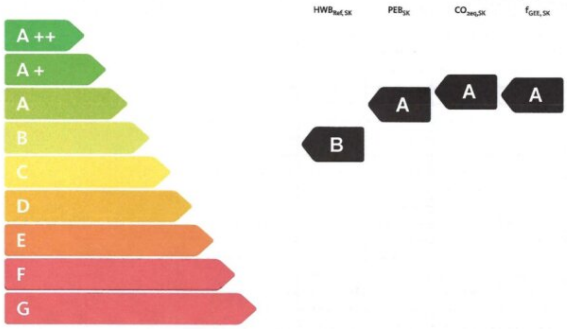


Energieausweis für Wohngebäude

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).

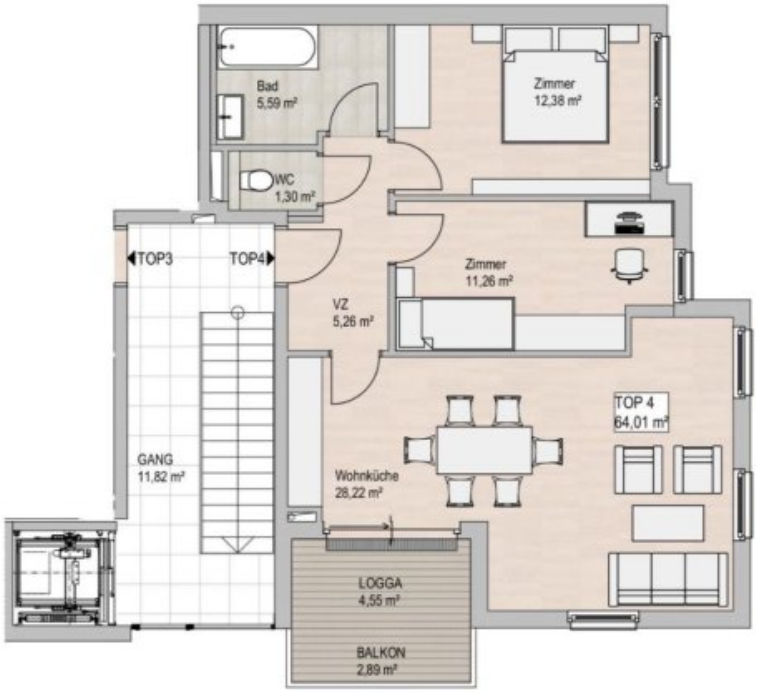
PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern}$) Anteil auf.

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.



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS 1/100



LAGEPLAN 1/500

TOP 4 | 1.Obergeschoß
Wohnung mit Balkon

Wohnfläche 64,01 m² Nebenräume (Einlagerungsraum) 4,72 m² Brutto Wohnfläche 68,73 m² Loggia 4,55 m² Balkon 2,89 m² Nutzfläche gesamt 76,17 m²

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

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 m² perfekt aufgeteilte Lebensfläche.
- **Außenflächen:** Insgesamt ca. 7,44 m² zum Entspannen (4,55 m² Loggia + 2,89 m² 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.
    - wohnung EUR 443.000,00+NEUE KUCHE 12000= Gesamt EUR 455.000,00
- **Parken:** Ein PKW-Stellplatz im Eigentum kann optional für € 14.000,– 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