

Exklusiver DG-Ausbau | Wohnraum in Ruhelage



Objektnummer: 11389

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauchfangkehrergasse 20A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	57,70 m ²
Nutzfläche:	71,70 m ²
Gesamtfläche:	71,70 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	537.010,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien





Martina Schütz

Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.

Name des Unternehmens/Immobilitreuhänder

Eigentümerin

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01011043

Treuhänder-Nummer

379995t

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027

RAU20

📍 Rauchfangkehrergasse 20, 1150 Wien

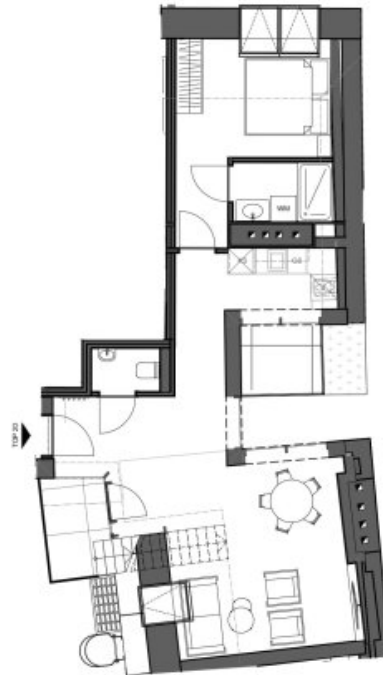


TOP 20 | Stiege 2 | 1.DG

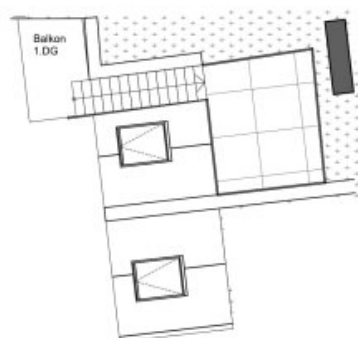
Zimmer	2
Wohnfläche	57,70 m ²
Terrasse/Balkon	14,00m ²
Loggia	-
Garten	-



1.DG



2.DG



1 m 5 m



Objektbeschreibung

Alle DG-Wohnungen und Projektinfos finden Sie unter: www.accenta-immo.at/DG-Rau20

Stilvolle Altbau-Eleganz mit der Technik von heute

Das charmante Gründerzeithaus in der „Rauchfangkehrergasse 20“ bestehend aus Straßen- und Hoftrakt wird umfassend saniert und aufgestockt. In den Regelgeschoßen entstehen moderne Anlegerwohnungen mit einem Sorglos-Vermietungs-Konzept und in den zwei neuen Dachgeschossen werden exklusive Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen und teils begrünten Freiflächen errichtet. Das Projekt ist Baubewilligt und der **Baubeginn ist für Q2-2026 geplant.**

Moderner Wohnkomfort mit nachhaltiger Energietechnik

Das Projekt wurde nach neuesten energetischen Standards geplant und verbindet niedrigen Energieverbrauch mit hohem Wohnkomfort. Hochwertige Dämmung, moderne Fenster und ein effizientes Heizsystem sorgen für ein angenehmes Raumklima – im Winter warm und behaglich, im Sommer angenehm kühl. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Pelletsanlage, die gemeinsam mit einer Solarthermieanlage die Warmwasserbereitung übernimmt. Ergänzend wird eine Photovoltaikanlage am Dach installiert, die Strom aus Sonnenenergie liefert und damit die laufenden Energiekosten reduziert. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Außenliegende Raffstores und Markisen bieten optimalen Sonnenschutz und verhindern eine übermäßige Aufheizung der Räume. Eine natürliche Lüftung sowie Nachtkühlung tragen zusätzlich zu einem besonders angenehmen Wohnklima bei.

Die massive Bauweise steht für Langlebigkeit, Stabilität und Ruhe. Begrünte Dach- und Hofflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. Zwei moderne Aufzüge ermöglichen eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Technikräume sowie Einlagerungsflächen sorgen für zusätzlichen Komfort. So entsteht ein hochwertig modernisiertes Gebäude mit nachhaltiger Energietechnik, durchdachter Ausstattung und hoher Lebensqualität – ideal für Menschen, die Wert auf moderne Wohnstandards, Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten legen.

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung überzeugt durch ihre klare Architektur, helle Räume und zwei schöne Außenflächen. Auf rund **57,7 m² Wohnfläche** bietet sie einen weitläufigen **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**, ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC.

Die beiden **Freiflächen mit insgesamt rund 14 m²** – bestehend aus Balkon und Dachterrasse – schaffen zusätzlichen Wohnraum im Freien und laden zum Entspannen oder Genießen der

Abendsonne ein. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für ein offenes, freundliches Ambiente.

Das **Badezimmer** ist elegant gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Walk-In-Dusche, hochwertige Armaturen und geschmackvolle Fliesen. Der offen angelegte **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu den Freiflächen.

Ein **Abstellraum**, ein separates WC und eine vorbereitete **Klimaanlage** runden das Raumangebot ab und gewährleisten höchsten Wohnkomfort. Die massive Bauweise und energieeffiziente Planung tragen zu einem ausgeglichenen Raumklima und niedrigen Betriebskosten bei.

Eine **durchdacht geplante Dachgeschoßwohnung** mit idealer Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und zwei herrlichen Freiflächen – perfekt für Paare oder Singles mit Anspruch an Stil und Komfort. Änderungswünsche und individuelle Planungsanpassungen können – je nach technischer Umsetzbarkeit – bis zum Baubeginn berücksichtigt werden.

Hinweise:

Alle in diesem Inserat gezeigten Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Möblierung, abgebildete Ausstattungen und Fotos sind beispielhaft, teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und können von der tatsächlichen Ausführung sowie vom realen Grundriss abweichen. Sämtliche Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers; für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <150m

Universität <300m

Höhere Schule <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <525m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <625m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap