"PROVISIONSFREI" Mit dem Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung mit neuer komplett Küche - Erstbezug nähe Mühlwasser



Objektnummer: 6115/3335102

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rügenau 20
Art:	Wohnung - Penthouse
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
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	928.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






























STUBENVOLL
ZU VERKAUFEN





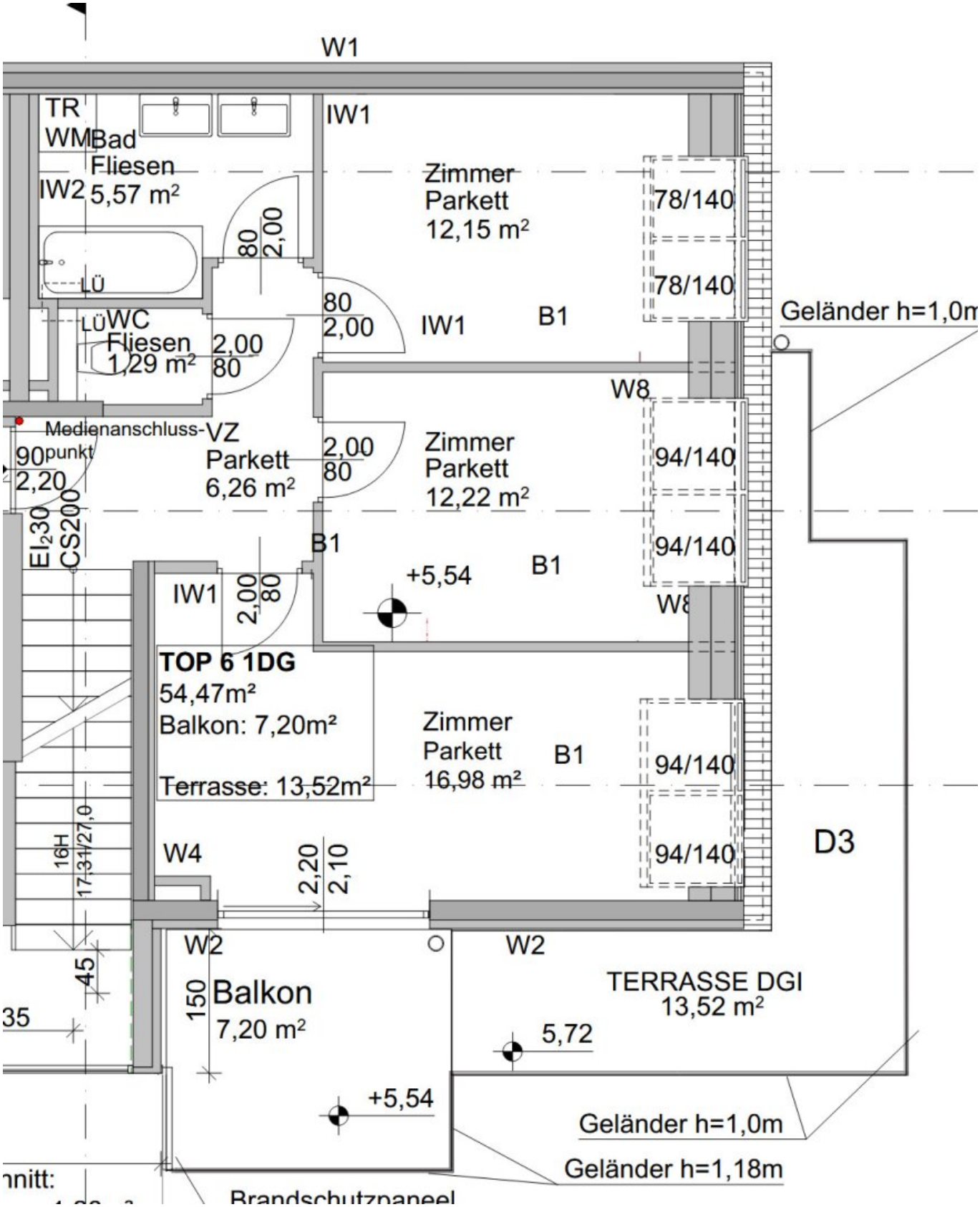


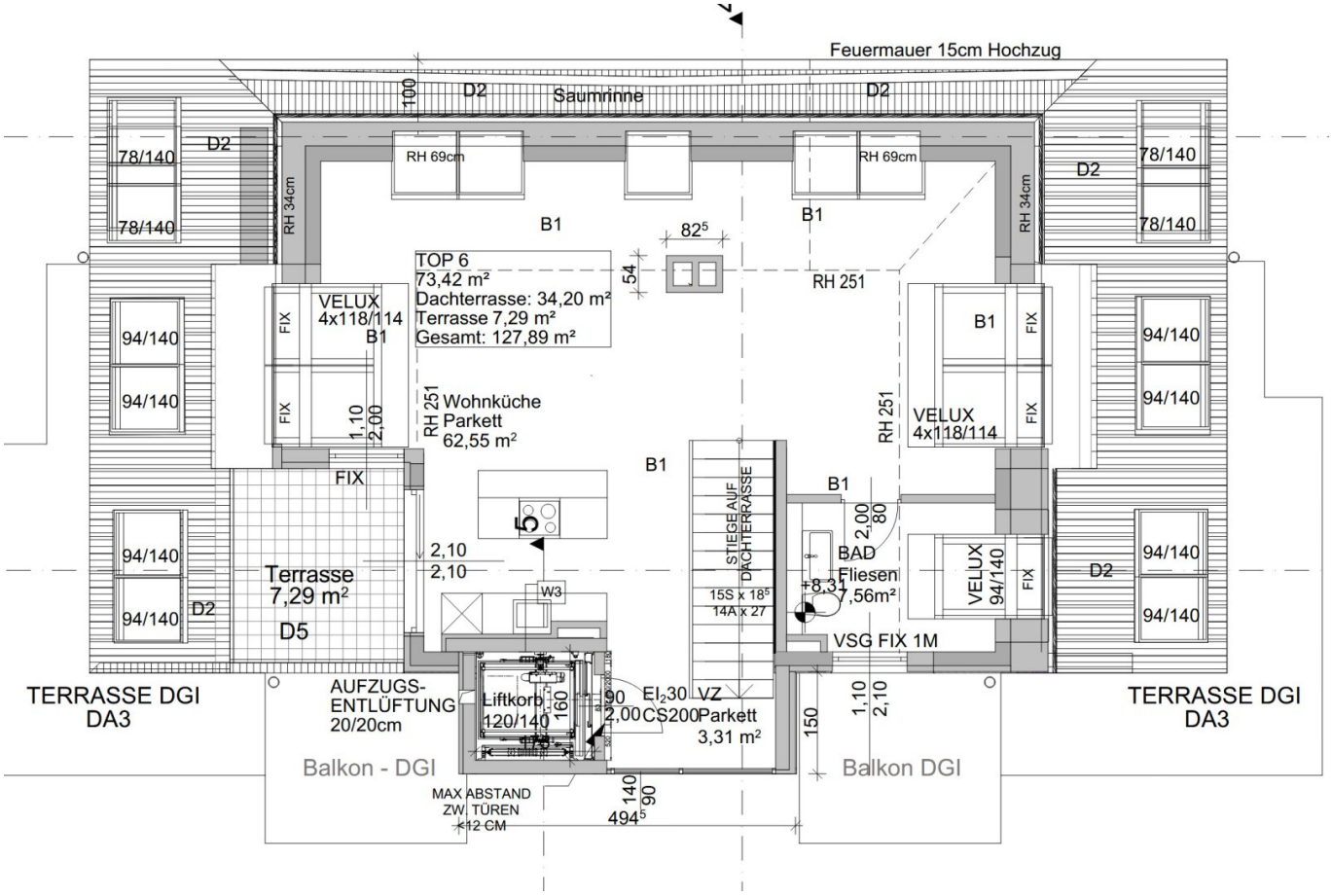


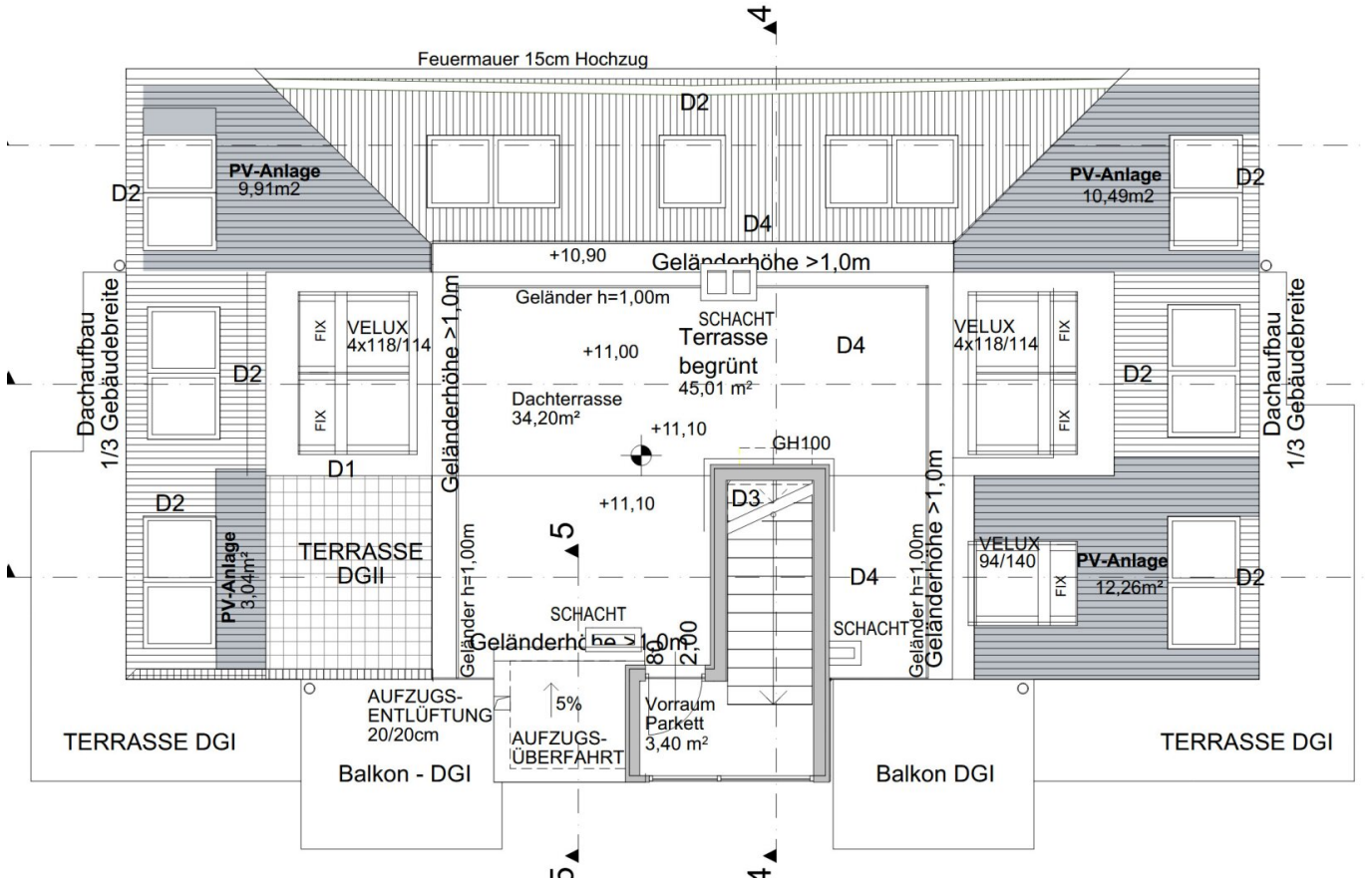







W1
TR
WM
Bad
Fliesen
5,57 m²
IW2
IW1
Zimmer
Parkett
12,15 m²
78/140
78/140
80
2,00
LÜ
80
2,00
IW1
B1
Geländer h=1,0m
LÜ
WC
Fliesen
1,29 m²
2,00
80
W8
Medienanschluss-
punkt
VZ
Parkett
6,26 m²
2,00
80
Zimmer
Parkett
12,22 m²
94/140
90
2,20
EI230
CS200
B1
94/140
+5,54
B1
IW1
2,00
80
W8
TOP 6 1DG
54,47m²
Balkon: 7,20m²
Terrasse: 13,52m²
Zimmer
Parkett
16,98 m²
B1
94/140
D3
16H
17,31/27,0
W4
2,20
2,10
94/140
W2
W2
45
150
Balkon
7,20 m²
TERRASSE DGI
13,52 m²
35
5,72
+5,54
Geländer h=1,0m
Geländer h=1,18m
nitt:
Brandschutzpaneel


Feuermauer 15cm Hochzug
100
D2
Saumrinne
D2
78/140
78/140
D2
RH 34cm
RH 69cm
RH 69cm
B1
B1
82⁵
54
RH 251
TOP 6
73,42 m²
Dachterrasse: 34,20 m²
Terrasse 7,29 m²
Gesamt: 127,89 m²
VELUX
4x118/114
B1
FIX
FIX
1,10
2,00
RH 251
Wohnküche
Parkett
62,55 m²
B1
FIX
5
2,10
2,10
W3
Terrasse
7,29 m²
D5
94/140
94/140
94/140
94/140
D2
STIEGE AUF DACHTERRASSE
15S x 18⁵
14A x 27
B1
2,00
80
BAD
Fliesen
7,56m²
+8,31
VELUX
94/140
FIX
VSG FIX 1M
RH 251
VELUX
4x118/114
B1
FIX
FIX
94/140
94/140
94/140
94/140
D2
TERRASSE DGI
DA3
AUFZUGS-
ENTLÜFTUNG
20/20cm
Liftkorb
120/140
160
90
2,00
EI₂30
CS200
VZ
Parkett
3,31 m²
150
1,10
2,10
TERRASSE DGI
DA3
Balkon - DGI
Balkon DGI
MAX ABSTAND
ZW. TÜREN
<12 CM
140
90
494⁵


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
Dachterrasse
34,20m²
+11,10
GH100
VELUX
4x118/114
FIX
D1
D3
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

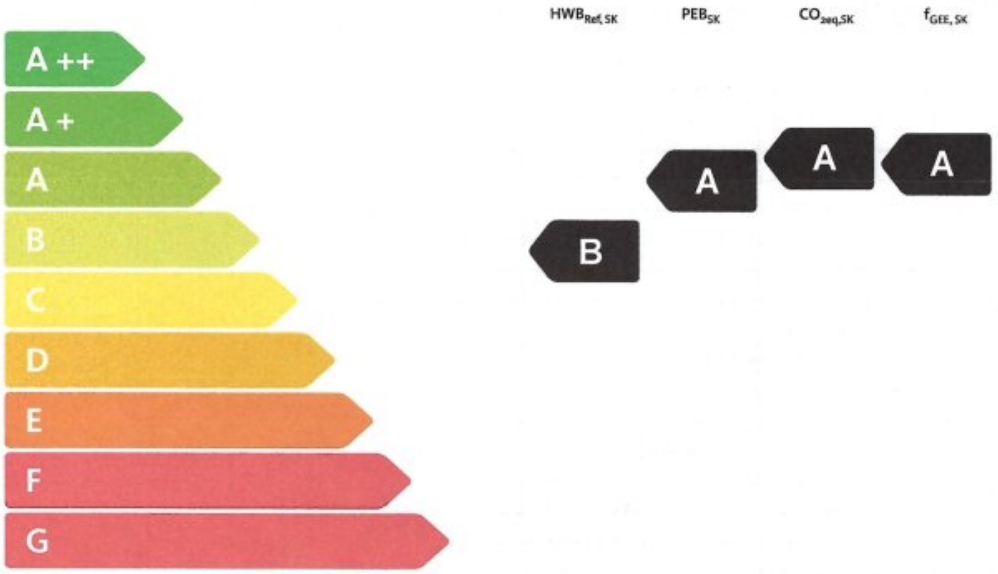
Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

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_2eq: 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	790,8 m²	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m²	Heizgradtage	3629 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2.225,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,360 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	27,17	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	38,1	kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	39,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	38,1	kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	44,2	kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,73		entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-			entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	33.751	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	42,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	32.885	kWh/a	HWB_{SK} =	41,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	8.082	kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	18.436	kWh/a	HEB_{SK} =	23,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	0,44
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	18.012	kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	36.448	kWh/a	EEB_{SK} =	46,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	59.410	kWh/a	PEB_{SK} =	75,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	37.177	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	47,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	22.233	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	28,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	8.274	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	10,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	0,73
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	08.03.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.03.2033		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Neubau mit Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung - Erstbezug nähe Mühlwasser.

128 m² Wfl + 62 m² Außenfläche (55 m² Terrasse + 7 m² Balkon) + 5 m² Kellerabteil.

1.DG:

Zentrales VZ - 3 Zimmer davon eines mit Zugang zur Terrasse/Balkon - Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken - WC mit Handwaschbecken - Treppe zum 2.DG

2.DG:

Großes Wohnzimmer mit offener neuer komplett Küche mit Weinkühlschrank usw. und Zugang zur Terrasse - Treppe zur großen Dachterrasse mit tollen Panoramablick.

Wohnung € 928.000,-- + große Maßküche € 70.000,-- = gesamt € 998.000,--

PKW-Stellplatz im Eigentum möglich € 14.000,--.

Ideale Wohnlage in der nähe vom Mühlwasser. Schönes Erholungsgebiet für Joggen, Radfahren, es gibt auch ein Pferdegestüt in der nähe. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufmöglichkeiten in der nähe. sehr gute Anbindung zur Autobahn.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.075m
Apotheke <1.475m
Klinik <1.525m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.175m
Universität <1.750m
Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung
Supermarkt <1.150m
Bäckerei <1.350m
Einkaufszentrum <2.600m

Sonstige
Geldautomat <1.525m
Bank <1.525m
Post <1.650m
Polizei <1.850m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <1.275m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.350m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap