

**"PROVISIONSFREI" Gartenwohnung Erstbezug mit großen
Hobbyraum nahe Mühlwasser**



Objektnummer: 6115/3334754

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rügenau 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	88,00 m ²
Keller:	47,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	580.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

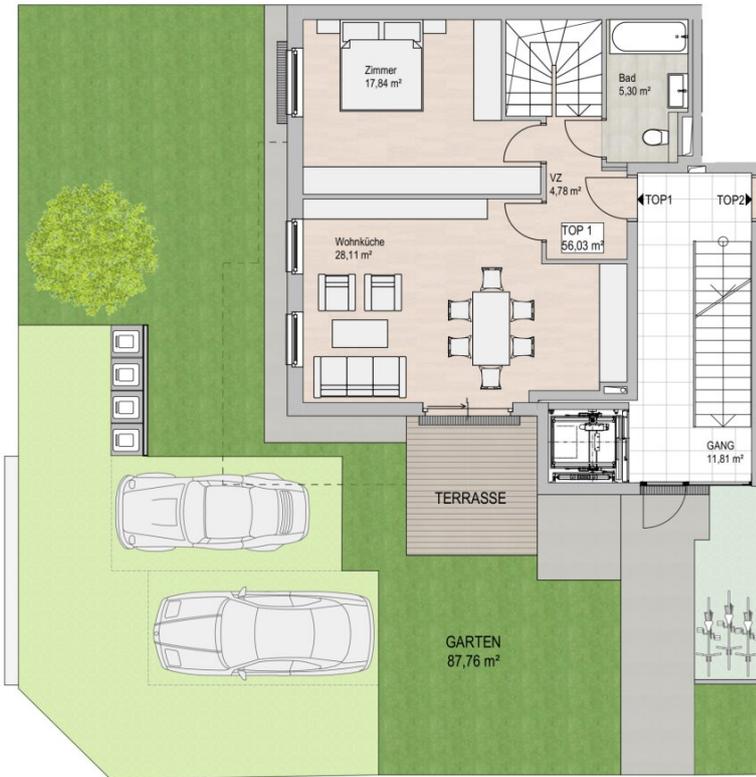
T +43 664 30 88 940
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





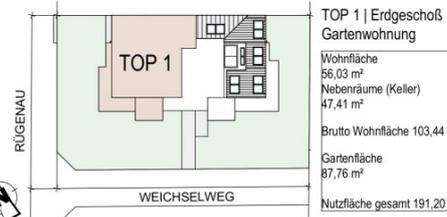
GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1/100



RÜGENAU 20
1220 WIEN

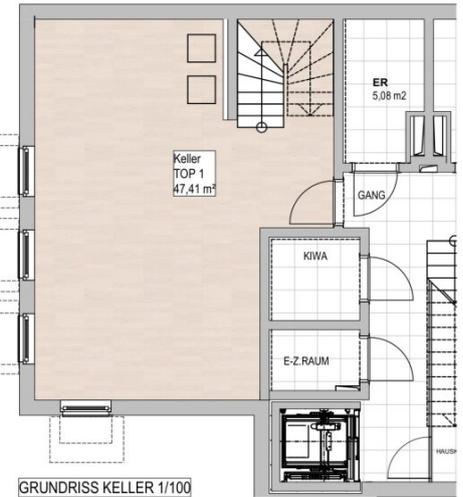


Kärntner Ring 14/Top 5
1010 Wien



TOP 1 Erdgeschoß Gartenwohnung	
Wohnfläche	56,03 m²
Nebenräume (Keller)	47,41 m²
Brutto Wohnfläche	103,44 m²
Gartenfläche	87,76 m²
Nutzfläche gesamt	191,20 m²

LAGEPLAN 1/500



GRUNDRISS KELLER 1/100

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

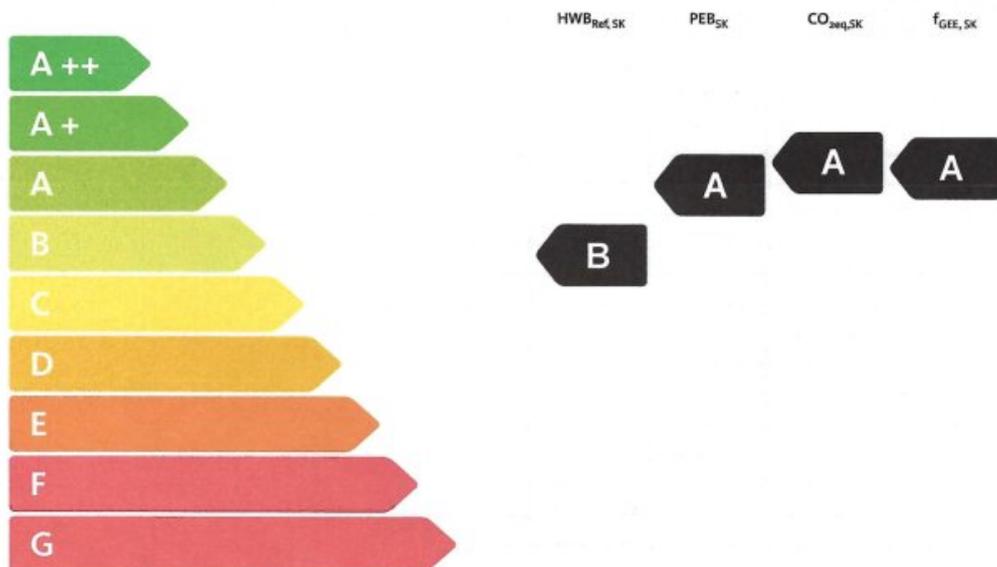
Energieausweis für Wohngebäude

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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 **Gesamtennergieeffizienz-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_{non}) 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 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	790,8 m ²	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m ²	Heizgradtage	3629 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.225,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m ²	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/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _y -Wert	27,17	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK} =	38,1 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref, RK, zul} = 39,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	38,1 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	44,2 kWh/m ² a		
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/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	32.885 kWh/a	HWB _{SK} =	41,6 kWh/m ² a
Warmwasserverbrauch	Q _{tw} =	8.082 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} =	18.436 kWh/a	HEB _{SK} =	23,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ, WW} =	1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ, RH} =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ, H} =	0,44
Haushaltsstrombedarf	Q _{H, HSB} =	18.012 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	36.448 kWh/a	EEB _{SK} =	46,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	59.410 kWh/a	PEB _{SK} =	75,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n, ern, SK}} =	37.177 kWh/a	PEB _{n, ern, SK} =	47,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{er, n, SK}} =	22.233 kWh/a	PEB _{er, n, SK} =	28,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq, SK} =	8.274 kg/a	CO ₂ eq, SK =	10,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	0,73
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT, SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellern
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

"Provisionsfrei" direkt vom Bauträger.

Neubau Terrassenwohnung Erstbezug April 2024 nahe Mühlwasser.

59 m² Wfl + 19,59 m² Außenfläche (12,39 m² Terrasse + 7,20 m² Balkon).

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon/Terrasse - 2 Zimmer -

Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken - WC mit Handwaschbecken -

zentrales Vorzimmer.

PKW-Stellplatz im Eigentum möglich € 25.000,--.

Ideale Wohnlage in der Nähe vom Mühlwasser. Schönes Erholungsgebiet für Joggen,

Radfahren, es gibt auch ein Pferdegestüt in der Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel,

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten 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.

"Provisionsfrei" direkt vom Bauträger.

Neubau Gartenwohnung mit Hobbyraum Erstbezug April 2024 nahe Mühlwasser.

56 m² Wfl + 88 m² Garten + 47 m² Keller/Hobbyraum beheizt.

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und Garten -

Schlafzimmer mit Blick in den Garten - Badezimmer mit Wanne, WC, Handwaschbecken -

Vorzimmer mit Treppe in den Keller/Hobbyraum (beheizt und mit Kellerfenster).

PKW-Stellplatz im Eigentum möglich € 25.000,--.

Ideale Wohnlage in der Nähe vom Mühlwasser. Schönes Erholungsgebiet für Joggen,

Radfahren, es gibt auch ein Pferdegestüt in der Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel,

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten 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 <1.300m

Kindergarten <1.175m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung

Supermarkt <1.150m

Bäckerei <1.350m

Einkaufszentrum <2.600m

Sonstige

Bank <1.525m

Geldautomat <1.525m

Post <1.650m

Polizei <1.850m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <1.275m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap