

**Mit dem Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung -  
Erstbezug nahe Mühlwasser**



**Objektnummer: 6115/3334759**

**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:	132,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	4,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

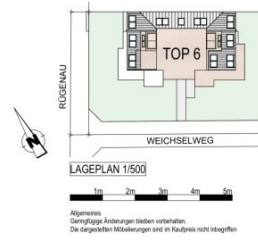
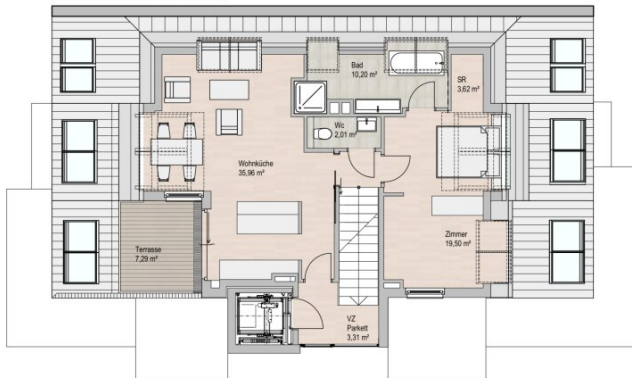








GRUNDRISS 2.DACHGESCHOSS 1/100



TOP 6 | 2.Dachgeschoß  
Dachgeschosswohnung mit Balkon

Wohnfläche 1.DG	54,47 m²
Wohnfläche 1.DG	24,60 m²
Wohnfläche Dach	3,40 m²
<b>Brutto Wohnfläche</b>	<b>132,47 m²</b>
Balkon	7,20 m²
Terrasse	63,96 m²
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>203,53 m²</b>

Allgemeines  
Geplante Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Maßangaben sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.



GRUNDRISS DACH 1/100



GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS 1/100

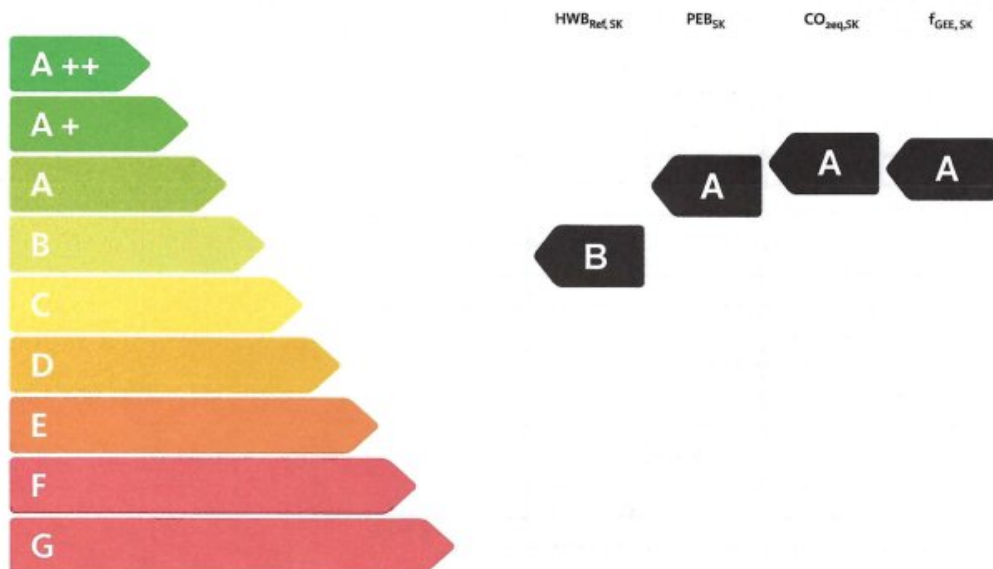
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Rügenau 20	<b>Umsetzungsstand</b>	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<sub>ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 <sup>2</sup>	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	632,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3629 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.225,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,4 m <sup>2</sup>	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 <sub>c</sub> )	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,360 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>y</sub> -Wert	27,17	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse				Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
				Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref, RK</sub> =	38,1 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref, RK, zul</sub> =	39,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	38,1 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	44,2 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,73	entspricht	f <sub>GEE, RK, zul</sub> =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, Ref, SK</sub> =	33.751 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	42,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	32.885 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	41,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserverbrauch	Q <sub>tw</sub> =	8.082 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, Ref, SK</sub> =	18.436 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	23,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>ANZ, WW</sub> =	1,09
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>ANZ, RH</sub> =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>ANZ, H</sub> =	0,44
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H, HSB</sub> =	18.012 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	36.448 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	46,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	59.410 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	75,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n, ern, SK</sub></sub> =	37.177 kWh/a	PEB <sub>n, ern, SK</sub> =	47,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>er, n, SK</sub></sub> =	22.233 kWh/a	PEB <sub>er, n, SK</sub> =	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq, SK</sub> =	8.274 kg/a	CO <sub>2</sub> eq, SK =	10,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	0,73
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> 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

Neubau mit Aufzug direkt in die Dachterrassenwohnung - Erstbezug Herbst 2024 nahe Mühlwasser.

132 m<sup>2</sup> Wfl + 71,06 m<sup>2</sup> Außenfläche ( 63,86 m<sup>2</sup> Terrasse + 7,20 m<sup>2</sup> Balkon) +

4,5 m<sup>2</sup> 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 Küche und Zugang zur Terrasse - Treppe zur großen Dachterrasse mit tollen Panoramablick.

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**

Geldautomat <1.525m

Bank <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