

## Exklusiver DG-Ausbau | Wohntraum in Ruhelage



**Objektnummer: 11382**

**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:	62,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,69 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	76,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	598.638,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

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

T +43 1 997 18 00

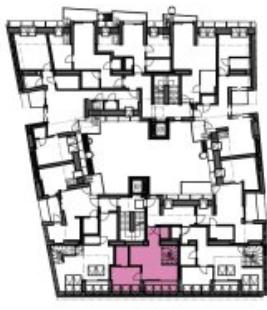


# RAU20

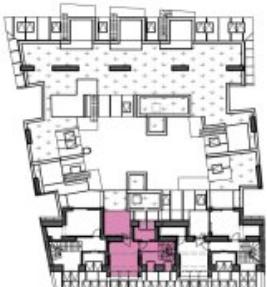
📍 Rauchfangkehrergasse 20, 1150 Wien

## TOP 18 | Stiege 1 | 1+2.DG

Zimmer	3
Wohnfläche	62,62 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	9,13 m <sup>2</sup>
Loggia	4,94 m <sup>2</sup>
Garten	-



1. DG



2. DG



# Objektbeschreibung

Alle DG-Wohnungen und Projektinfos finden Sie unter: [www.accenta-immo.at/DG-Rau20](http://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 modern konzipierte **3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Licht und Freiraum. Auf rund **63 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** entstehen perfekt aufgeteilte Räume mit einer großzügigen **Terrasse** von etwa **9 m<sup>2</sup>** und einer zusätzlichen **Loggia** mit rund **5 m<sup>2</sup>**, die beide zum Entspannen im Freien einladen.

Im ersten Dachgeschoß befindet sich der offene **Wohn- und Essbereich** mit integrierter

Küche, ein **Schlafzimmer**, ein **Badezimmer** sowie ein separates **WC**. Die großen Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit Blick auf die Freiflächen. Über die interne Treppe gelangt man in das obere Dachgeschoß, wo sich ein weiteres **Schlafzimmer** mit eigenem **Bad und Zugang zur Terrasse** befindet – ideal als Rückzugs- oder Gästebereich.

Beide **Badezimmer** sind hochwertig ausgestattet, mit **bodengleichen Walk-In-Duschen**, modernen Armaturen und geschmackvollen Fliesen. Durchdachte Details wie ein kompakter Vorraum, Stauraummöglichkeiten und ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine **Klimaanlage** in den Wohnräumen sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

**Individuelle Änderungswünsche und Planungsanpassungen** können – je nach technischer Umsetzbarkeit – **bis zum Baubeginn berücksichtigt** werden, um die Wohnung optimal an persönliche Vorstellungen anzupassen.

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 wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **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