

**Exklusiver DG-Ausbau | Wohntraum in Ruhelage**



**Objektnummer: 11381**

**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:	94,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,56 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	110,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	866.562,00 €
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

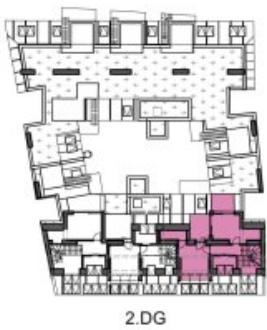
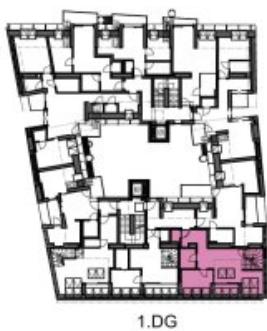


# RAU20

 Rauchfangkehrergasse 20, 1150 Wien

## TOP 17 | Stiege 1 | 1+2.DG

Zimmer	4
Wohnfläche	94,69 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	12,31m <sup>2</sup>
Loggia	3,56m <sup>2</sup>
Garten	-



# 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 großzügig geplante **4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch klare Linien, helle Räume und eine gelungene Verbindung von Wohnkomfort und moderner Architektur. Auf rund **95 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie mehrere Freiflächen – zwei **Terrassen** mit zusammen etwa **12 m<sup>2</sup>** und eine **Loggia** mit rund **3,5 m<sup>2</sup>** – die zum Entspannen im Freien einladen.

Die Raumauflteilung ist ideal gelöst: Im unteren Dachgeschoß befindet sich der großzügige Wohnbereich mit Zugang zu den Außenflächen, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Über eine elegante Innentreppe gelangt man ins obere Dachgeschoß, wo zwei weitere Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer, ein Abstellraum und ein zusätzlicher Gangbereich zusätzlichen Platz und Rückzugsraum schaffen.

Die Bäder sind hochwertig ausgestattet und verfügen über **bodengleiche Walk-In-Duschen**, elegante Armaturen und geschmackvolle Fliesen. Große Fensterflächen sorgen für eine natürliche Belichtung und eine angenehme Wohnatmosphäre auf beiden Ebenen. Eine **Klimaanlage** in den Wohnräumen sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

**Änderungswünsche und individuelle Planungsanpassungen** können – je nach technischer Umsetzbarkeit – **bis zum Baubeginn berücksichtigt** werden, sodass die Wohnung nach persönlichen Vorstellungen gestaltet werden kann.

#### 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