

## ERSTBEZUG - Mietwohnungen im revitalisierten Stilaltbau



**Objektnummer: 960/73191**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rummelhardtgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Nutzfläche:	79,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	2.309,34 €
Kaltmiete (netto)	1.876,24 €
Kaltmiete	2.099,40 €
Betriebskosten:	200,68 €
USt.:	209,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

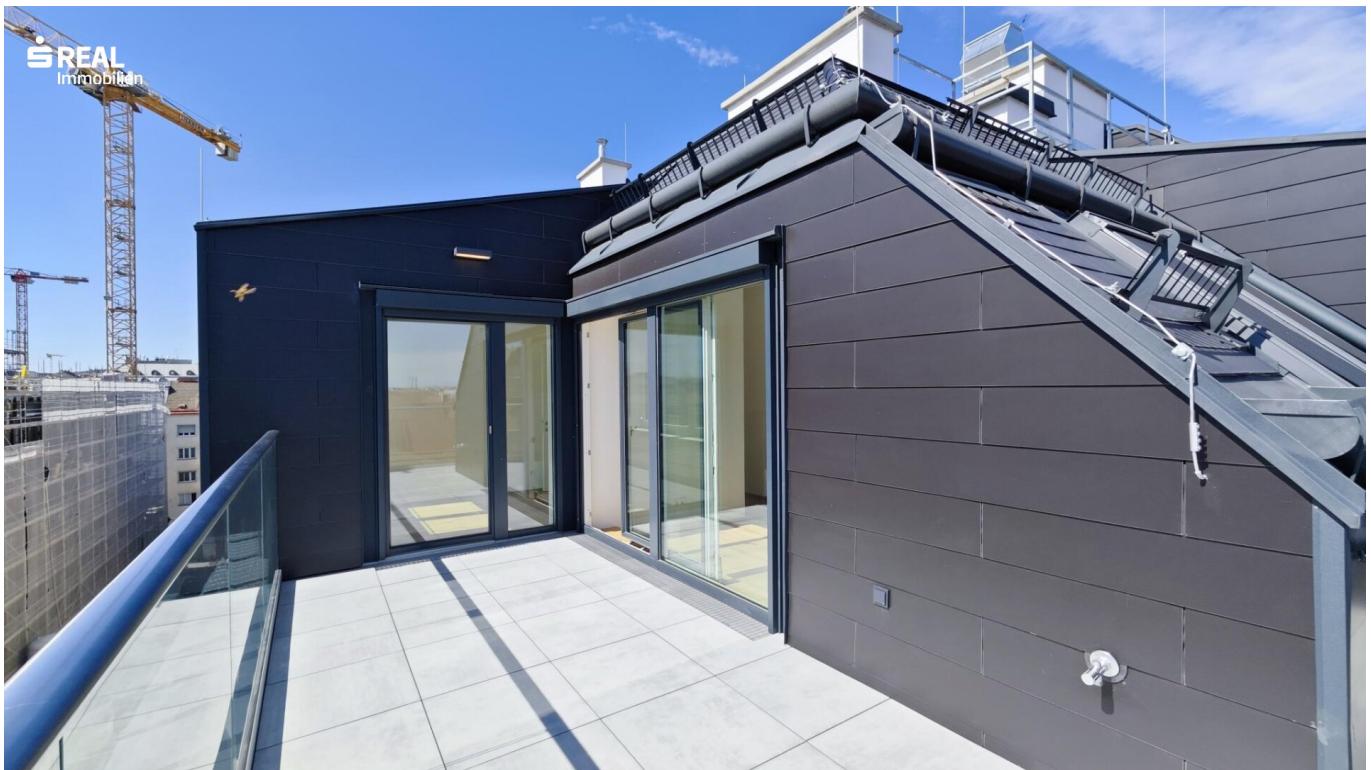
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260

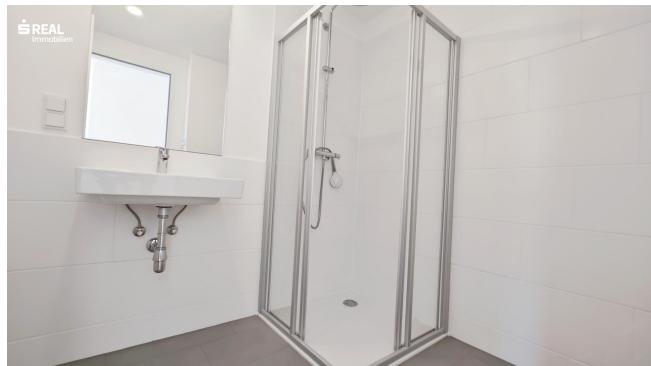


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



M 1:100

N  
RUMMELHARDTGASSE

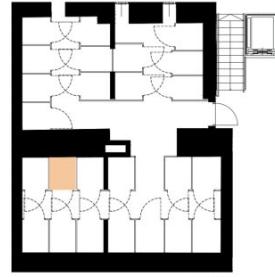
Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangslöcke werden Türanschlag-, -schwellen-, -schließar und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelbauteile in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mieterseits vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie  
Planstand: 17.10.2025  
Maßstab: 1:100/1:200

0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fiesen  
Beton

#### EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGEOSCH



M 1:200

#### VERMARKTUNGSPLAN

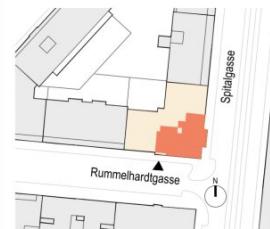
**TOP 24 | 6.OG** Ateliergeschöß  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



#### TOP 24 WOHNNUZFLÄCHE TOP 24 EINLAGERUNGSRAUM

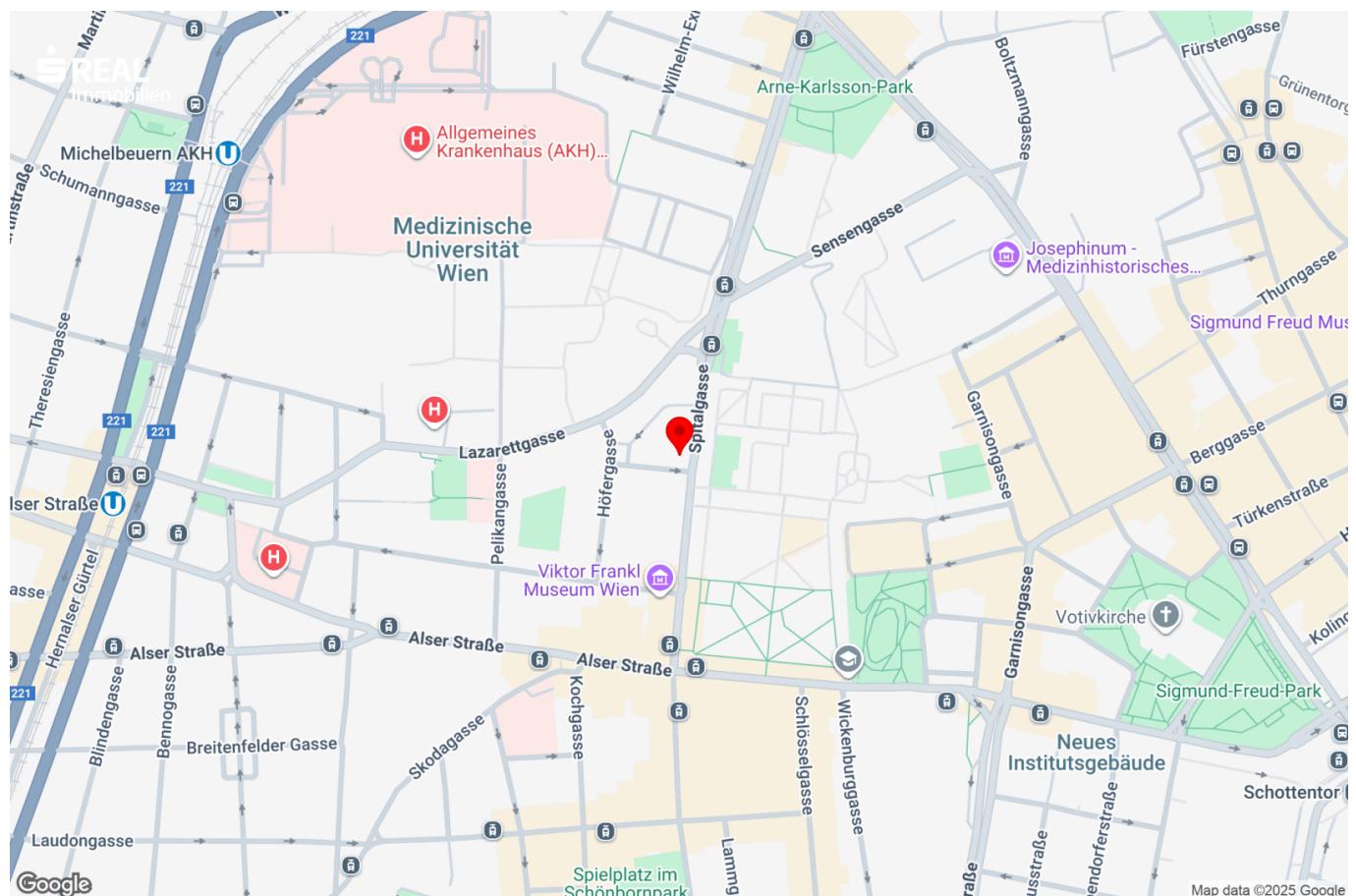
Bad	4.23 m²	ER	1.66 m²
WC	1.53 m²	Summe	1.66m²
Zimmer	11.56 m²		
Zimmer	14.54 m²		
Wohnküche	47.44 m²		
<b>Summe</b>	<b>79.39 m²</b>	<b>TOP 24 FREIFLÄCHE</b>	
		Terrasse 1	16.20 m²
		Terrasse 2	2.15 m²
		<b>Summe</b>	<b>18.35 m²</b>

RH - Raumhöhe in Meter



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

In bester Lage des 9. Bezirks neben dem alten AKH wurden Wohnungen in diesem historischen Eckhaus (Baujahr 1932–1934, Sanierung 2024/2025) umfassend modernisiert. Das Gebäude vereint den Charme der Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung, hoher Energieeffizienz (DGNB-Zertifizierung in Silber angestrebt) und barrierefreier Erschließung.

## Wohnungsgrößen

- Unterschiedliche Grundrisse für Singles, Paare und Familien
- Wohnungen von kompakten Einheiten bis zu großzügigen Dachgeschoßwohnungen mit Terrasse

## Ausstattung

- Barrierefreier Zugang mit Lift (EG bis DG)
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärme) mit effizienter Einzelregelung
- Split-Klimaanlagen in den Dachgeschoßwohnungen
- Videovorbereitung in der Sprechanlage, Post- und Paketboxen im Eingangsbereich
- Kellerabteile sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung

## Lage & Infrastruktur

- Straßenbahn (Haltestelle „Lange Gasse“) nur 260 m entfernt, Bus (Linie 13A) in 450 m
- Carsharing (STADTAUTO) und WienMobilRad-Station in wenigen Gehminuten erreichbar
- Öffentliche Ladestellen für E-Autos in 250–400 m Entfernung



- Nahversorgung: Billa (300–400 m), Vegan Conceptstore (55 m)
- Erholung & Sport: Viktor-Frankl-Park (160 m), Fitnesscenter und Sportclubs in der Nähe
- Dienstleistungen: Bank, Friseur, Apotheken und Privatklinik fußläufig erreichbar

## Besonderheiten

- DGNB-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen
- Photovoltaikanlage am Dach für Allgemeinstrom
- Attraktive Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <275m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <250m

### Kinder & Schulen

Schule <300m  
Kindergarten <275m  
Universität <50m  
Höhere Schule <350m

### Nahversorgung

Supermarkt <200m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.450m

### Sonstige

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <550m  
Polizei <375m

### Verkehr

Bus <150m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

U-Bahn <425m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN