

## **ERSTBEZUG - Mietwohnungen im revitalisierten Stilaltbau**



**Objektnummer: 960/73191**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## 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.

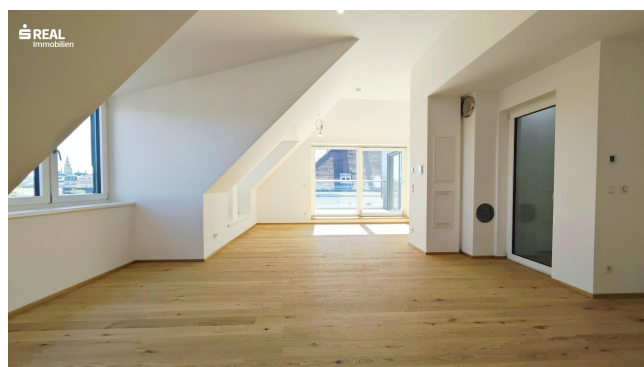
## Ihr Ansprechpartner



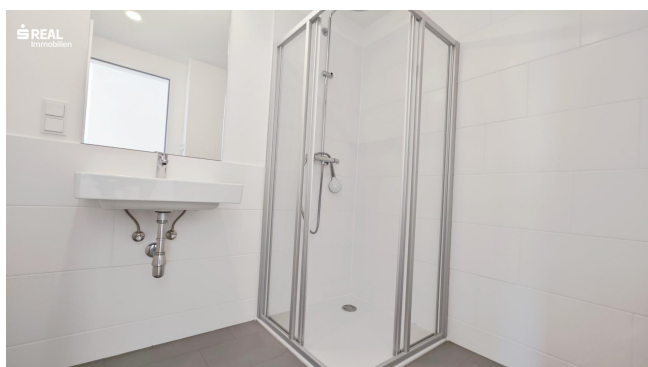
**Paul Tibaj**

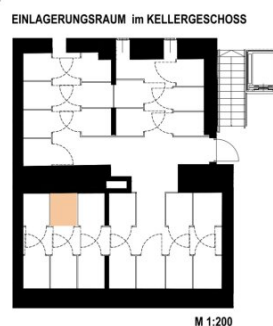
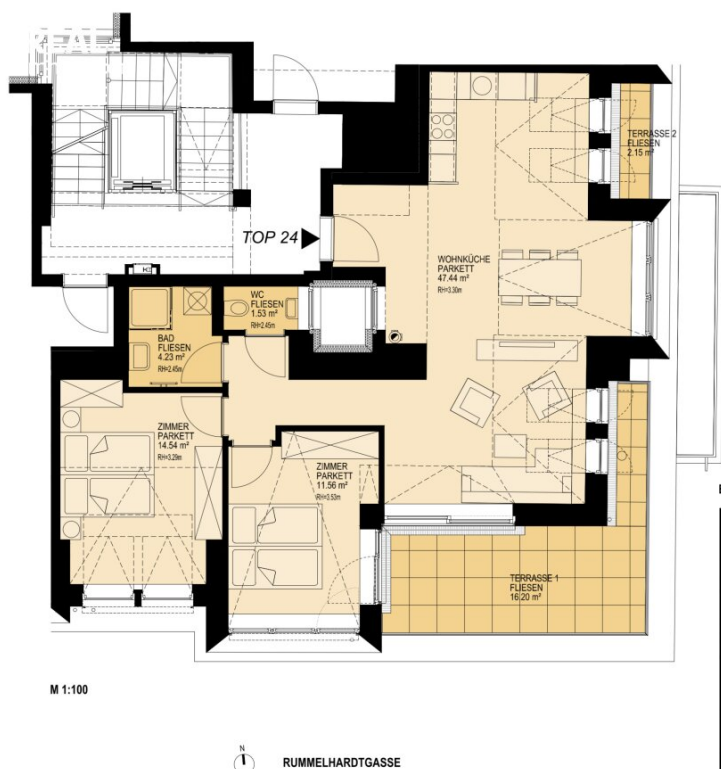
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260









Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag, -schwellen, -schlieren und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelenbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mietersels vor Ort aufzunehmen.

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

0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fliesen  
Beton

## VERMARKTUNGSPLAN

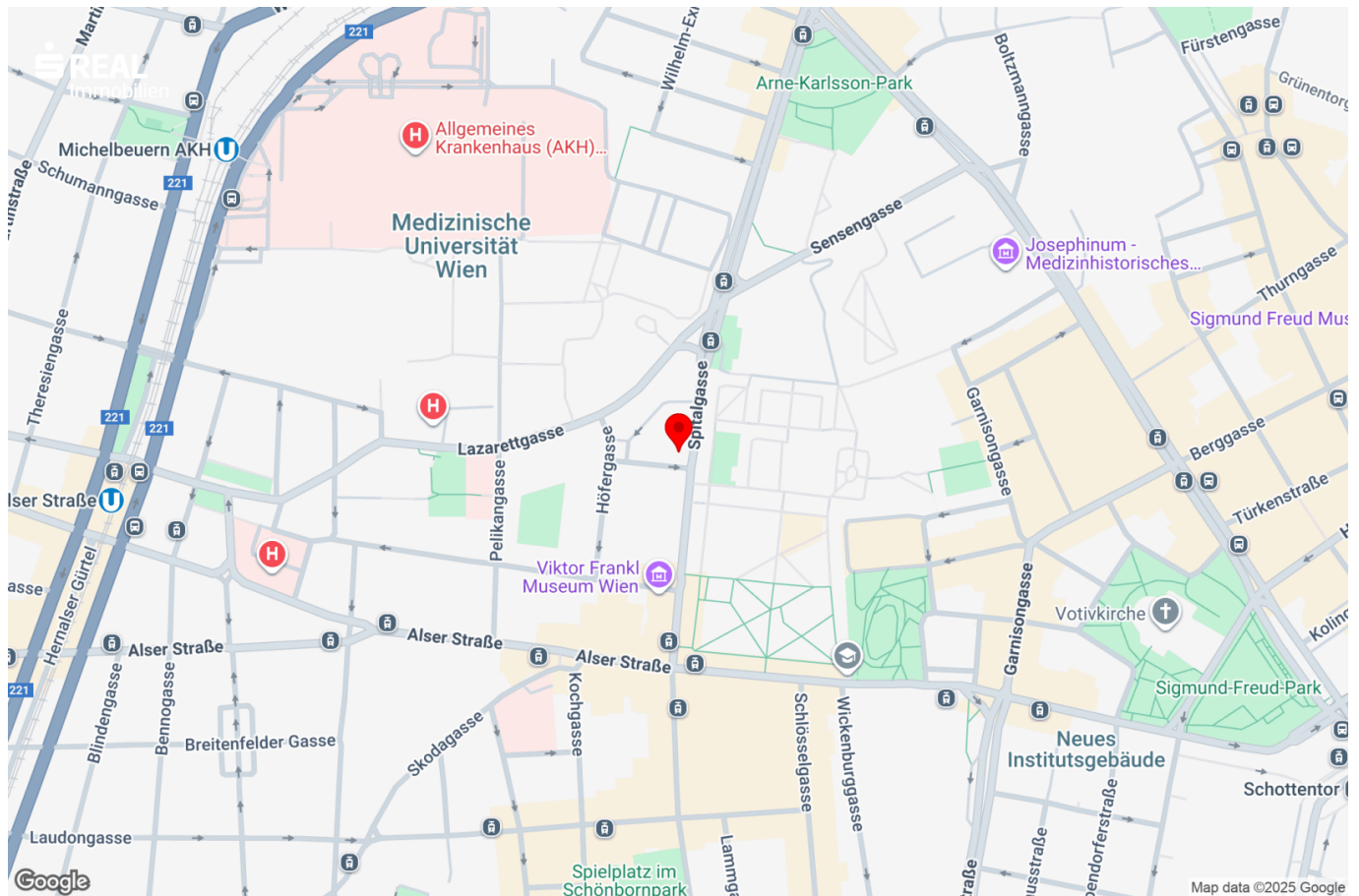
**TOP 24 | 6. OG** Ateliiergehoß  
1090 Wien, Rummelhardtasse 2



| TOP 24<br>WOHNNUTZFLÄCHE | TOP 24<br>EINLAGERUNGSRAUM |
|--------------------------|----------------------------|
| Bad 4.23 m²              | Einlagerungsraum 1.66 m²   |
| WC 1.53 m²               | Summe 1.66 m²              |
| Zimmer 11.56 m²          |                            |
| Zimmer 14.54 m²          |                            |
| Wohnküche 47.44 m²       |                            |
| Summe 79.30 m²           |                            |
| TOP 24<br>FREIFLÄCHE     |                            |
| Terrasse 1 16.20 m²      |                            |
| Terrasse 2 2.15 m²       |                            |
| Summe 18.35 m²           |                            |

RH - Raumhöhe in Meter





## 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



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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.