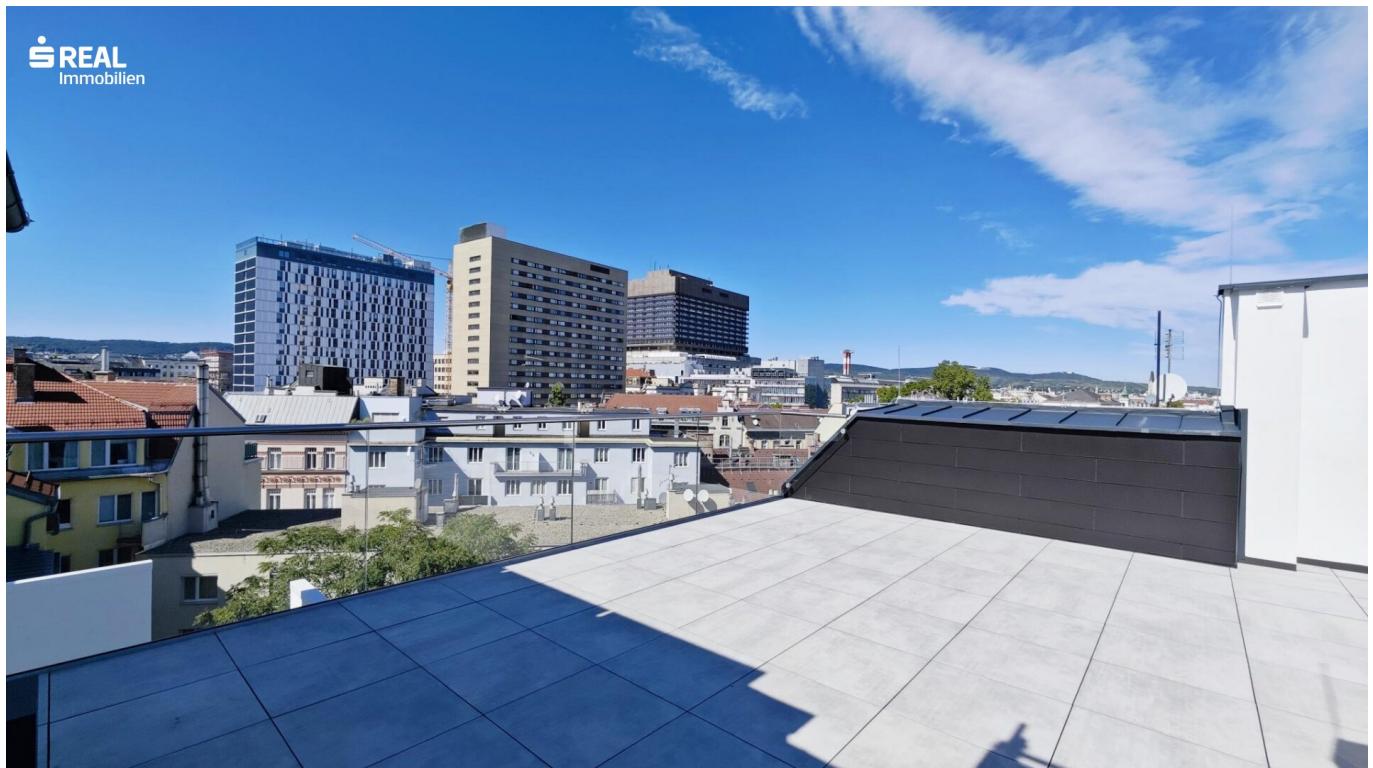


## ERSTBEZUG - Mietwohnungen im revitalisierten Stilaltbau



Objektnummer: 960/73190

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rummelhardtgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Wohnfläche:	73,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	2.358,14 €
Kaltmiete (netto)	1.939,40 €
Kaltmiete	2.143,76 €
Betriebskosten:	183,78 €
USt.:	214,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## VERMARKTUNGSPLAN

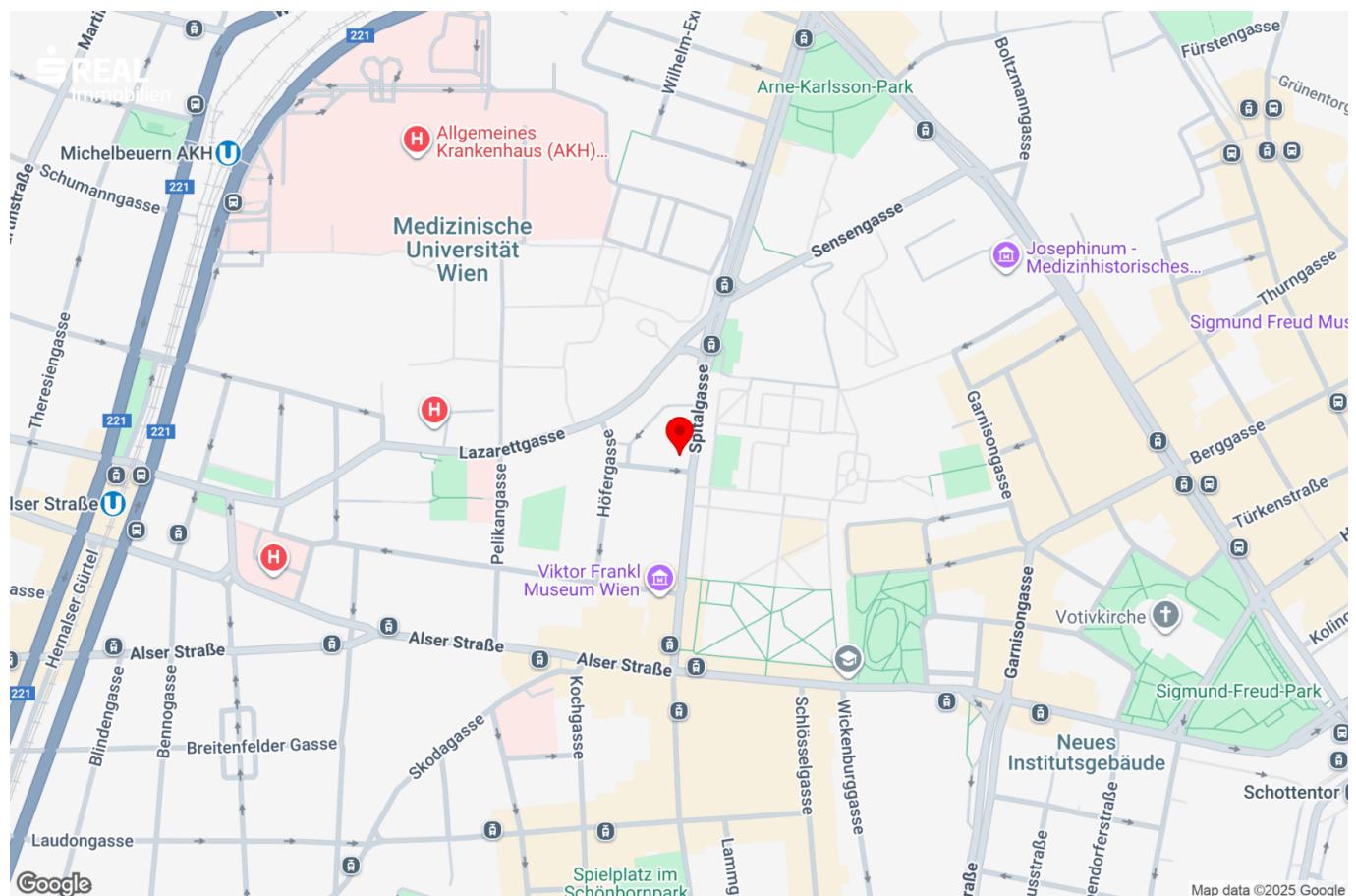
**TOP 23 | 6.OG** Atelier- und Terrassengeschoss  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



<b>TOP 23</b>		<b>TOP 23</b>	
WOHNNUZFLÄCHE		EINLAGERUNGSRAUM	
VR	12.70 m <sup>2</sup>	ER	1.64 m <sup>2</sup>
WC	1.74 m <sup>2</sup>	Summe	1.64 m <sup>2</sup>
Bad	4.53 m <sup>2</sup>		
Galerie	4.14 m <sup>2</sup>		
Zimmer	13.11 m <sup>2</sup>		
Zimmer	13.85 m <sup>2</sup>		
Wohnküche	23.84 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>73.91 m<sup>2</sup></b>		
		TOP 23	
		FREIFLÄCHE	
		Terasse	7.62 m <sup>2</sup>
		Terasse DG	36.10 m <sup>2</sup>
		Balkon	4.91 m <sup>2</sup>
		<b>Summe</b>	<b>48.63 m<sup>2</sup></b>

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



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