

## **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

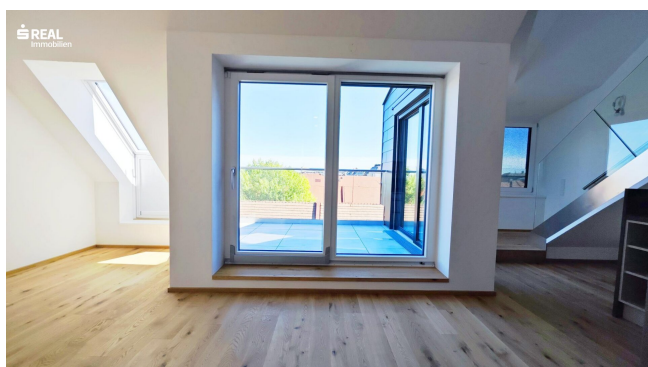


**Paul Tibaj**

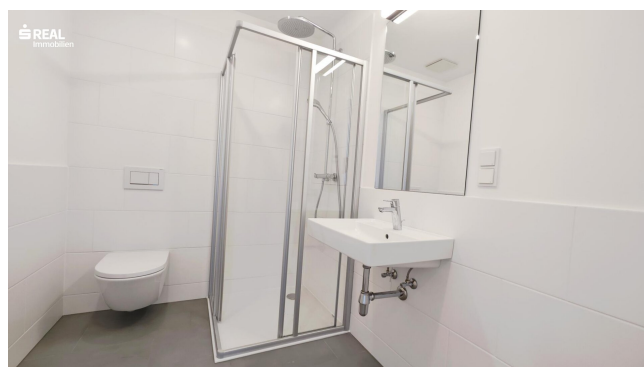
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at











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, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelenbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanslüsse sind mietersels vor Ort aufzunehmen.

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

0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fleisen  
Beton

## VERMARKTUNGSPLAN

TOP 23 | 6.OG Atelier- und Terrassengeschoß  
1090 Wien, Rummelhardgasse 2



### TOP 23 WOHNNUTZFLÄCHE

VR	12.70 m²
WC	1.74 m²
Bad	4.53 m²
Galerie	4.14 m²
Zimmer	13.11 m²
Zimmer	13.85 m²
Wohnküche	23.84 m²
Summe	73.91 m²

### TOP 23 EINLAGERUNGSRAUM

ER	1.64 m²
Summe	1.64 m²

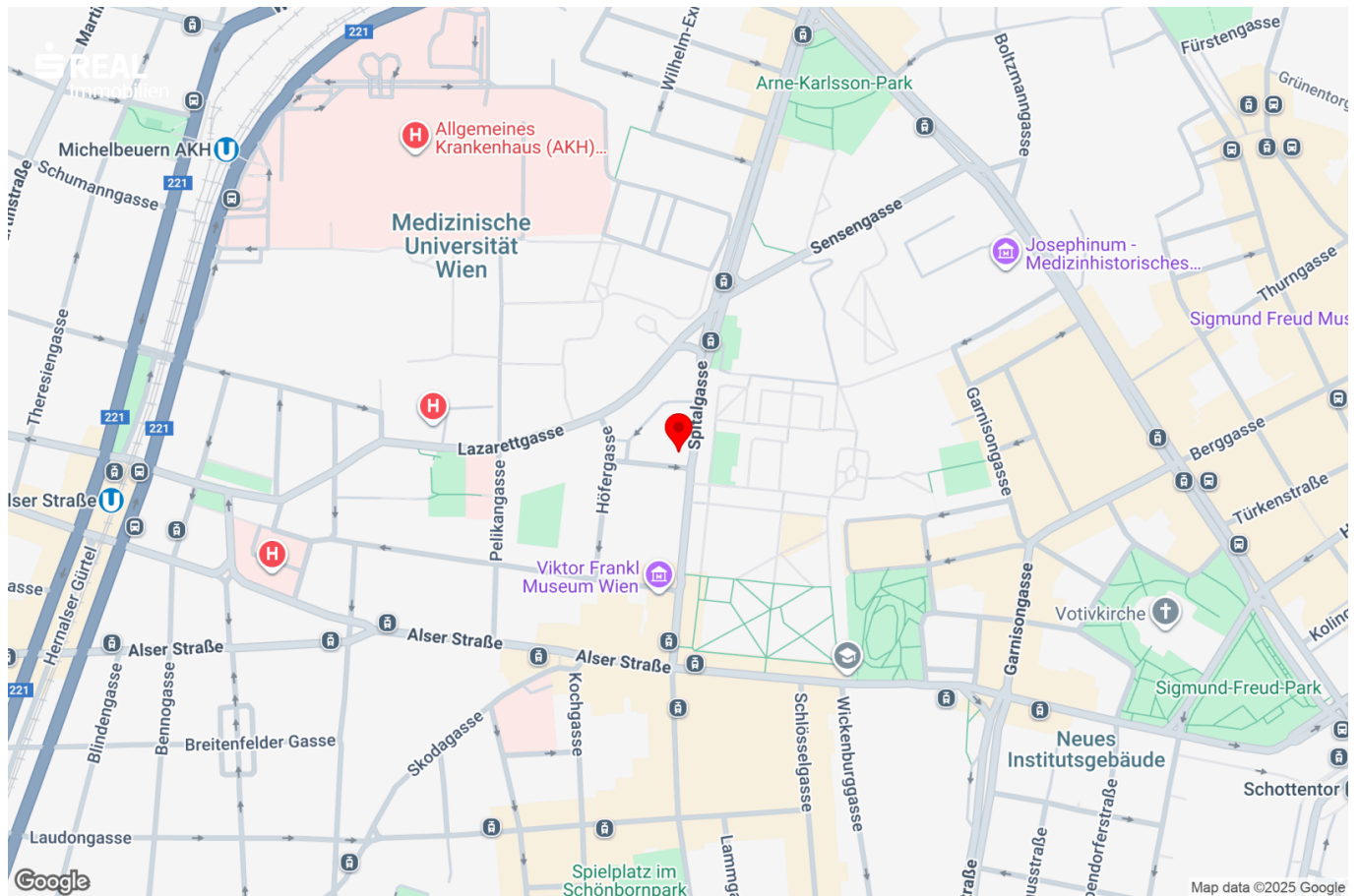
### TOP 23 FREIFLÄCHE

Terrasse	7.62 m²
Terrasse DG	36.10 m²
Balkon	4.91 m²
Summe	48.63 m²

RH - Raumhöhe in Meter



VIG





## 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.