

## **SANIERTE 4-ZIMMER WOHNUNG IN DER RUMMELHARDTGASSE**



**Objektnummer: 960/73336**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rummelhardtgasse 2               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien, Alsergrund            |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 90,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 1.770,09 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.352,85 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.609,17 €                       |
| Betriebskosten:               | 230,50 €                         |
| USt.:                         | 160,92 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost



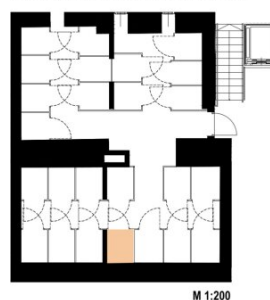




**S REAL**  
Immobilien

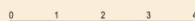


EINLAGERUNGSRaum im KELLERGEschOSS



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 Elektroauslässe sind mietersels vor Ort aufzunehmen.

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



Legende  
Parkett  
Fliesen  
Beton

## VERMARKTUNGSPLAN

### TOP 18 | 4.OG

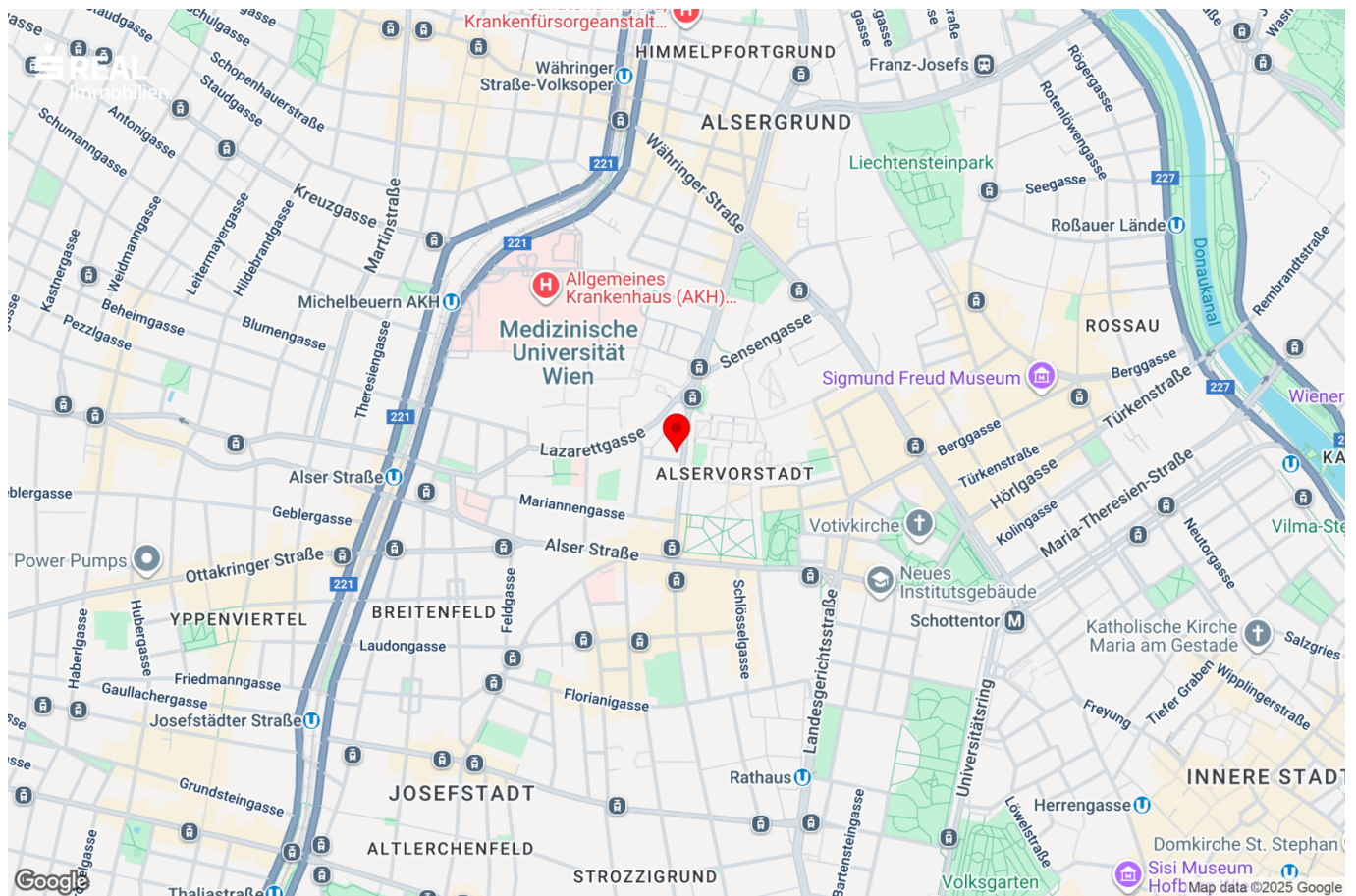
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



| TOP 18<br>WOHNNUTZFLÄCHE | TOP 18<br>EINLAGERUNGSRaum   |
|--------------------------|------------------------------|
| VR 10,01 m²              | ER 1,66 m²                   |
| WC 0,65 m²               | <b>Summe 1,66 m²</b>         |
| Bad 2,46 m²              |                              |
| Zimmer 13,20 m²          | <b>TOP 18<br/>FREIFLÄCHE</b> |
| Zimmer 19,63 m²          | BALKON 5,78 m²               |
| Zimmer 21,01 m²          | <b>Summe 5,78 m²</b>         |
| Wohnküche 23,19 m²       |                              |
| <b>Summe 96,19 m²</b>    |                              |

RH - Raumhöhe in Meter





## Objektbeschreibung

**Bitte beachten Sie:**

**\*nicht für Wohngemeinschaften geeignet, keine Bürgschaft möglich**

**\*der Mietvertrag wird nur mit 1 Person abgeschlossen** (mehrere Personen können sich natürlich zum Hauptwohnsitz anmelden),

**\*der Hauptmieter muss mind. über das 2-fache Nettoeinkommen verfügen**

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 und barrierefreier Erschließung.

Diese 4-Zimmer Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und besteht aus einer Wohnküche, drei getrennten Zimmern (eines davon mit Zugang zum Balkon) sowie einem Badezimmer und WC.

### Ausstattung

- Barrierefreier Zugang mit Lift (EG bis DG)
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz
- 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.