

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

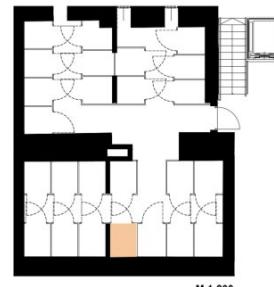








EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGEOSCH



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangslöte werden Türanschlag-, -schwellen-, -schließar und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelaufbauten 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

VERMARKTUNGSPLAN

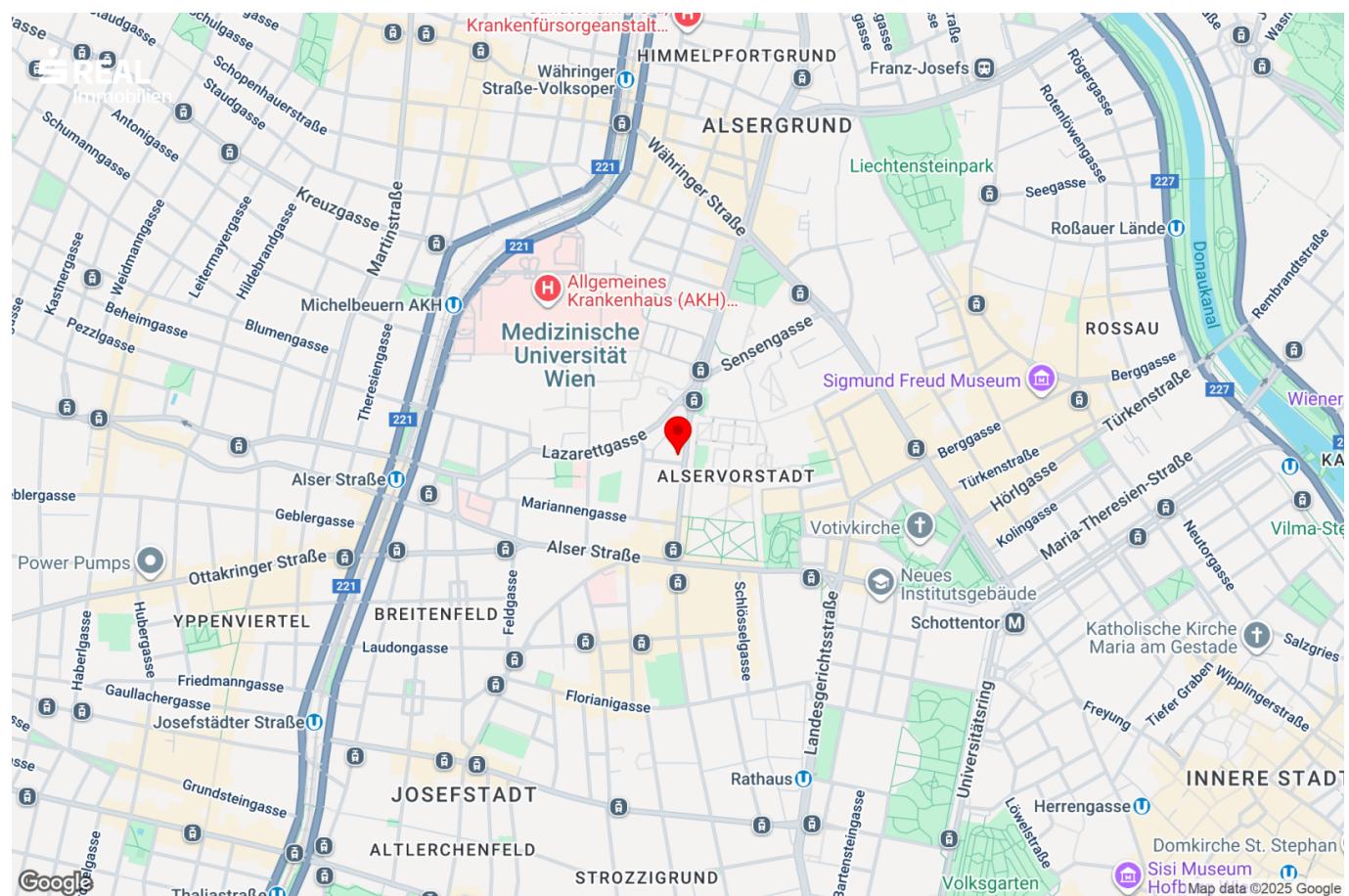
TOP 18 | 4.OG
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



TOP 18 WOHNUTZFLÄCHE		TOP 18 EINLAGERUNGSRAUM	
VR	10.01 m ²	ER	1.66 m ²
WC	0.65 m ²	Summe	1.66 m ²
Bad	2.46 m ²		
Zimmer	13.20 m ²		
Zimmer	18.63 m ²	TOP 18 FREIFLÄCHE	
Zimmer	21.01 m ²		
Wohnküche	23.19 m ²		
Summe	90.19 m ²	BALKON	5.78 m ²
		Summe	5.78 m ²

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



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