

## **SANIERTE 3-ZIMMER WOHNUNG IN DER RUMMELHARDTGASSE**



**Objektnummer: 960/73454**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rummelhardtgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Gesamtmiete	1.565,99 €
Kaltmiete (netto)	1.198,50 €
Kaltmiete	1.423,62 €
Betriebskosten:	202,45 €
USt.:	142,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

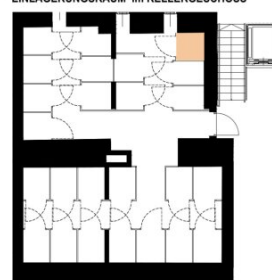






N  
RUMMELHARDTGASSE

EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGECHOSS



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 Möbelaufbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mieterselbst 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 03 | 1.OG

1090 Wien, Rummelhardtgasse 2

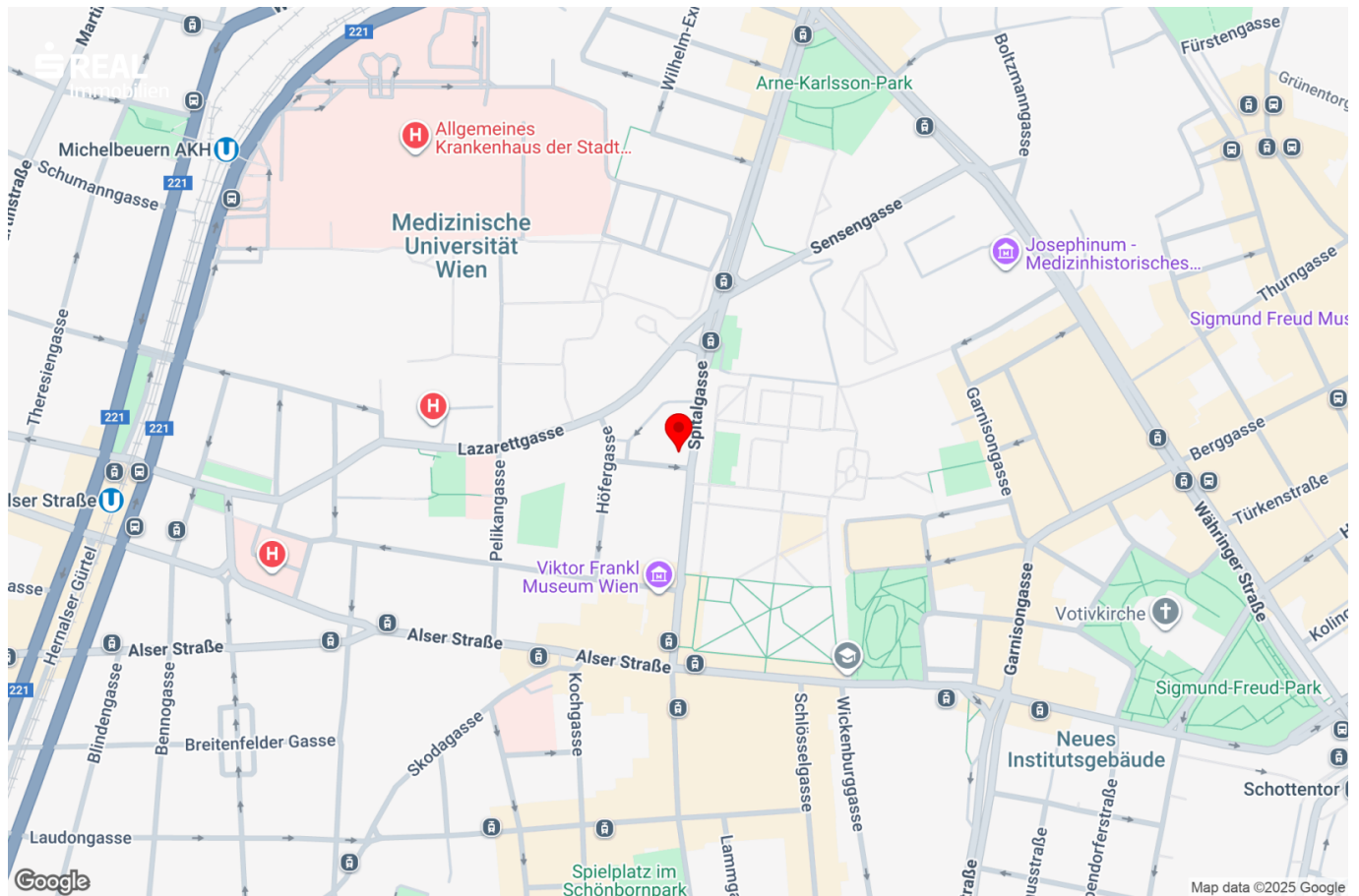


TOP 03 WOHNNUTZFLÄCHE	TOP 03 EINLAGERUNGSRAUM
VR 9.46 m²	ER 1.44 m²
WC 0.75 m²	<b>Summe 1.44 m²</b>
WR 2.18 m²	
Bad 4.29 m²	
Küche 11.45 m²	
Zimmer 12.99 m²	
Zimmer 18.68 m²	
Zimmer 21.21 m²	
<b>Summe 66.98 m²</b>	

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 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und besteht aus einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer getrennten Küche, zwei Badezimmern und einem getrennten WC.

Zwei Zimmer sind straßenseitig (Spitalgasse) ausgerichtet.

### 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.