

## SANIERTE 3-ZIMMER WOHNUNG IN DER RUMMELHARDTGASSE



**Objektnummer: 960/73454**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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  
Landstraße Hauptstraße 60



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

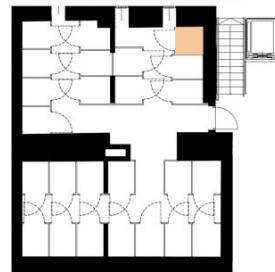






N RUMMELHARDTGASSE

EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGEOSCH



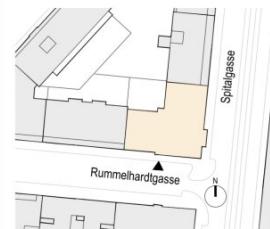
VERMARKTUNGSPLAN

TOP 03 | 1.OG  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



TOP 03	TOP 03	WONHNUTZFLÄCHE	EINLAGERUNGSRAUM
VR	ER	9.46 m <sup>2</sup>	1.44 m <sup>2</sup>
WC	Summe	0.75 m <sup>2</sup>	1.44 m <sup>2</sup>
VR		2.18 m <sup>2</sup>	
Balk.		4.28 m <sup>2</sup>	
Küche		11.45 m <sup>2</sup>	
Zimmer		12.99 m <sup>2</sup>	
Zimmer		18.68 m <sup>2</sup>	
Zimmer		21.21 m <sup>2</sup>	
Summe		80.98 m <sup>2</sup>	

RH - Raumhöhe in Meter



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 Möbelbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mieterseits vor Ort aufzunehmen.

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

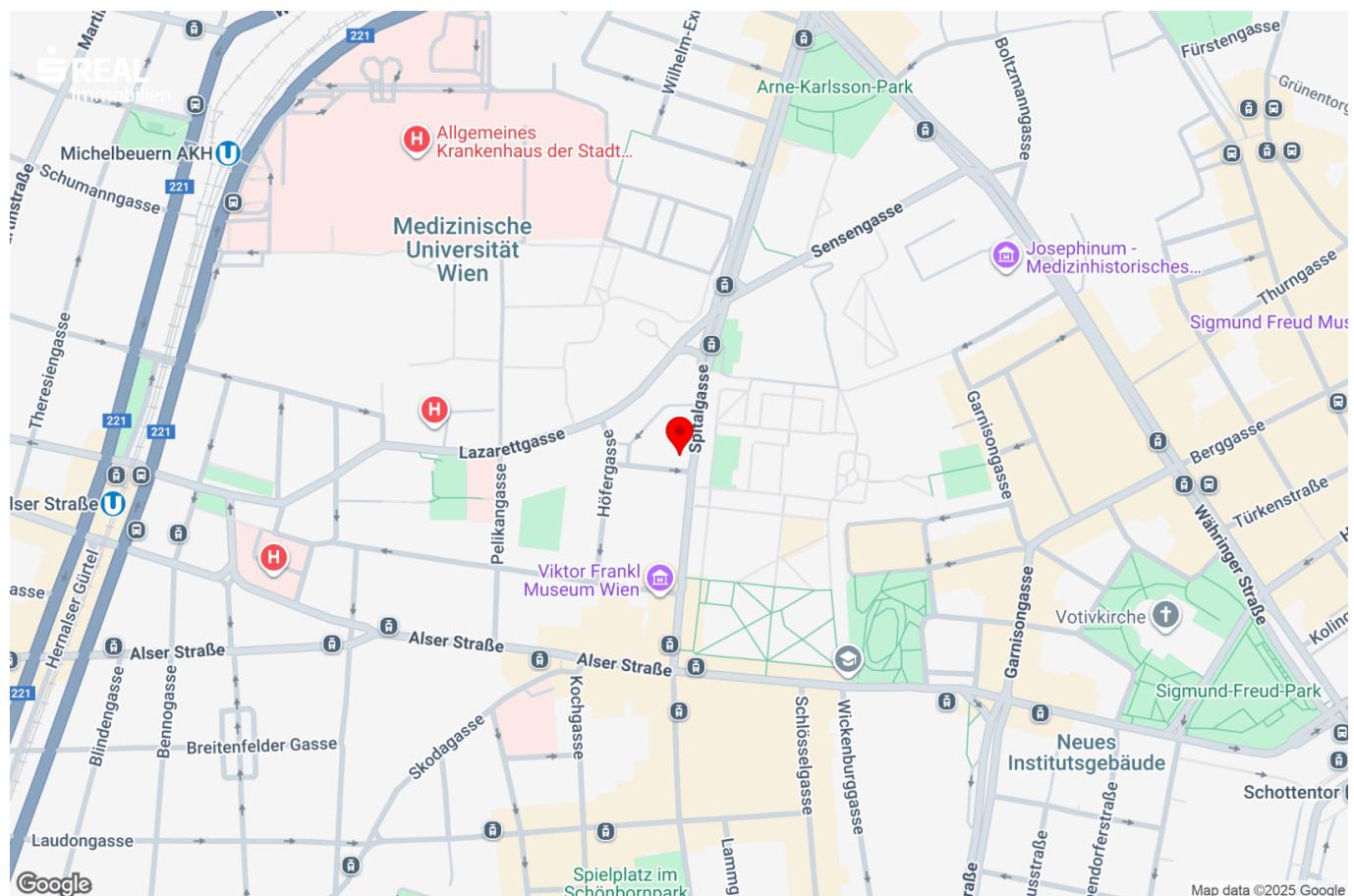
0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fiesen  
Beton



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**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