

## **ERSTBEZUG - Mietwohnungen im revitalisierten Stalalbau**



**Objektnummer: 960/73190**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rummelhardtgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Nutzfläche:	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:	

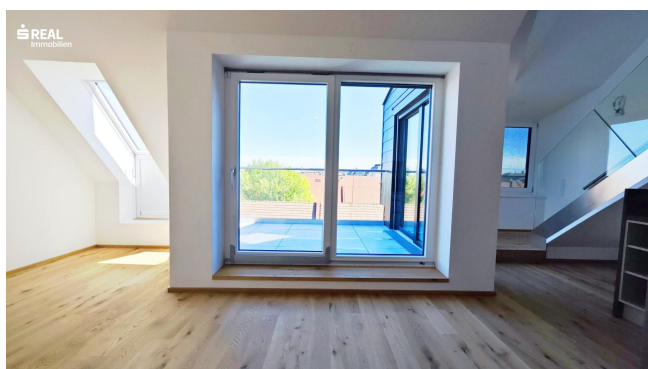
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien











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



Legende  
Parkett  
Fleisen  
Beton

## VERMARKTUNGSPLAN

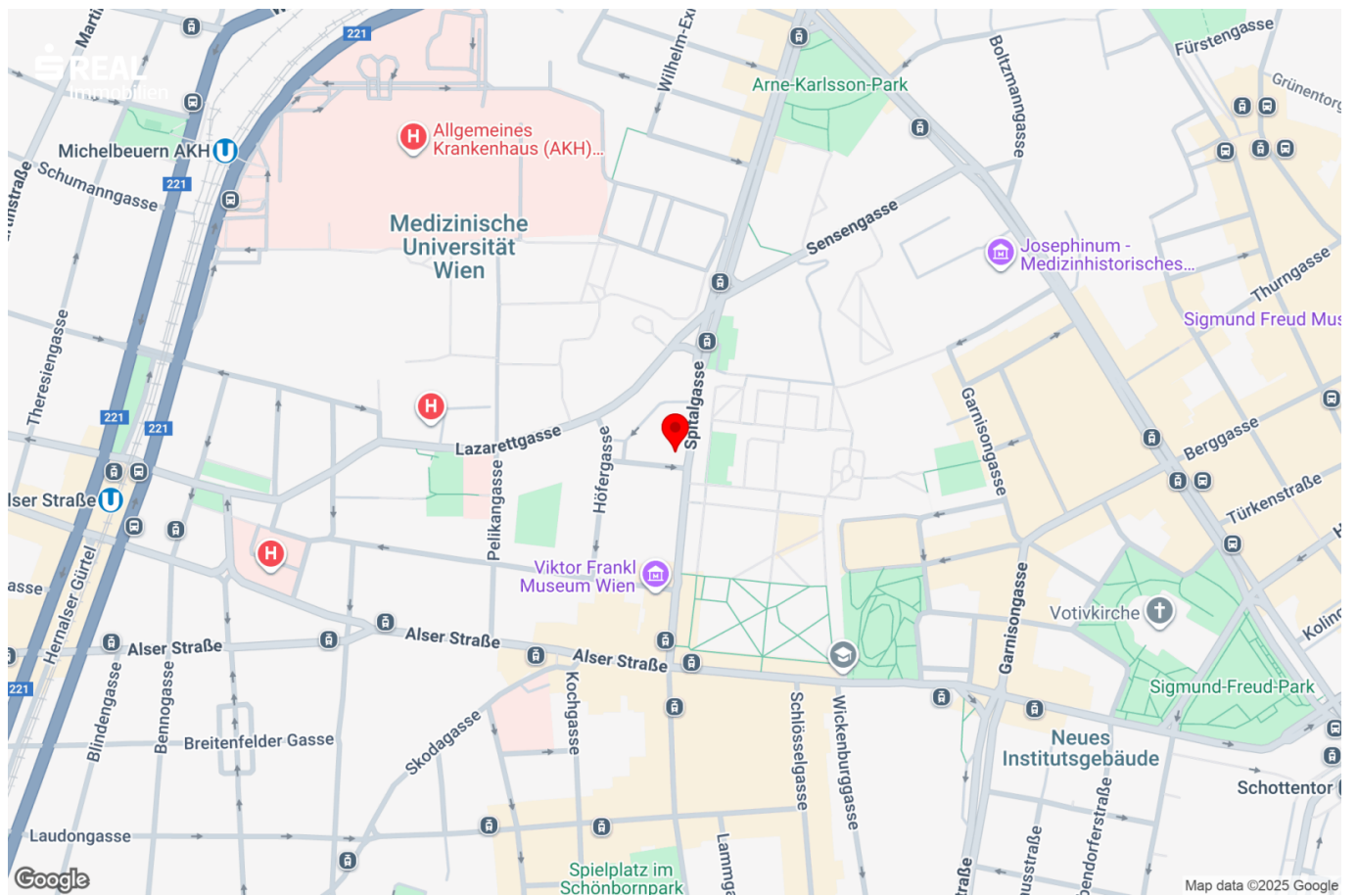
**TOP 23 | 6.OG** Atelier- und Terrassengeschloß  
1090 Wien, Rummelhardgasse 2



TOP 23 WOHNNUTZFLÄCHE	TOP 23 EINLAGERUNGSRAUM
VR 12.70 m²	ER 1.64 m²
WC 1.74 m²	Summe 1.64 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	
	<b>TOP 23 FREIFLÄCHE</b>
	Terrasse 7.62 m²
	Terrasse DG 36.10 m²
	Balkon 4.91 m²
	Summe 48.63 m²

RH - Raumhöhe in Meter







# 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