

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



**Objektnummer: 960/73336**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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









RUMMELHARDTGASSE

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 mietersseits vor Ort aufzunehmen.

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

0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fiesen  
Beton

## VERMARKTUNGSPLAN

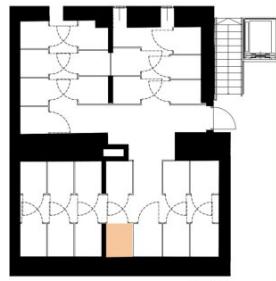
**TOP 18 | 4.OG**  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



TOP 18	TOP 18	WOHNNUTZFLÄCHE	EINLAGERUNGSRAUM
VR	ER	10.01 m <sup>2</sup>	1.66 m <sup>2</sup>
WC	Summe	0.65 m <sup>2</sup>	1.66 m <sup>2</sup>
Bad		2.46 m <sup>2</sup>	
Zimmer		13.20 m <sup>2</sup>	
Zimmer		18.63 m <sup>2</sup>	
Zimmer		21.01 m <sup>2</sup>	
Wohnküche		23.19 m <sup>2</sup>	
Summe		90.19 m <sup>2</sup>	
		BALKON	5.78 m <sup>2</sup>
		Summe	5.78 m <sup>2</sup>

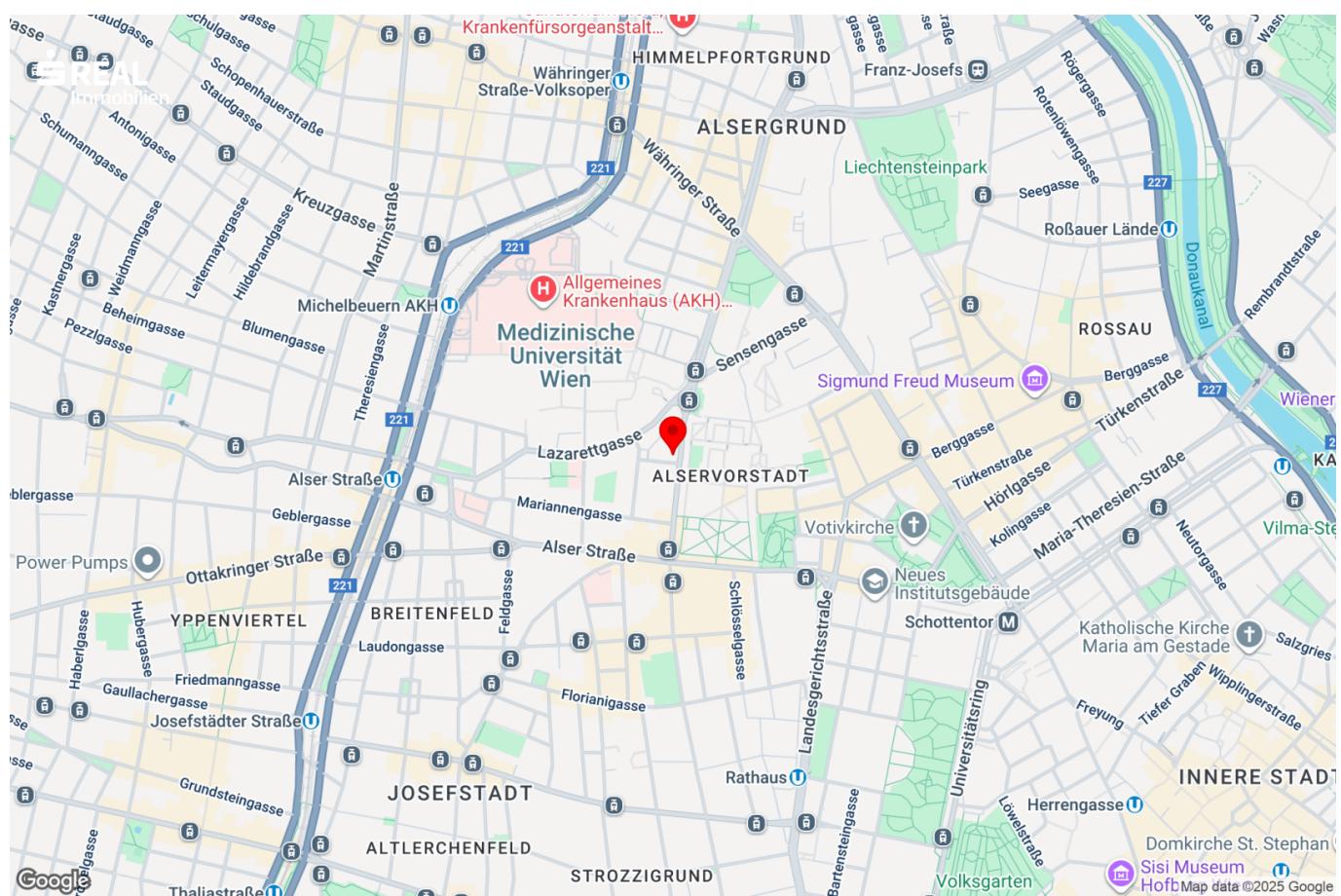
RH - Raumhöhe in Meter

EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGESCHOSS



M 1:200





# Objektbeschreibung

\*\*\*english below\*\*\*

## BITTE BEACHTEN SIE:

**\*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 (wenn zwei Personen im Haushalt arbeiten, sonst das 2,5-fache)**

**\* im Falle einer Bürgschaft wird der Mietvertrag mit dem Bürgen abgeschlossen - Einkommen Bürgen mind. das 2,5-fache der Miete**

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

## 1090 Vienna – Refurbished 4-room apartment in Rummelhardtgasse

Located in one of the best areas of the 9th district, next to the former General Hospital (Altes AKH), apartments in this historic corner building (constructed 1932–1934, refurbished in 2024/2025) have been extensively modernized. The building combines architectural charm with contemporary features, high energy efficiency, and barrier-free access.

This **4-room apartment** is located on the **4th floor with elevator access** and consists of an open-plan living kitchen, three separate rooms (one with access to the balcony), a bathroom, and a toilet.

## Features

- Barrier-free access with elevator (ground floor to attic)
- High-quality wood–aluminium windows with triple glazing and electric sun shading
- Intercom system, mailbox and parcel boxes in the entrance area
- Basement storage rooms, bicycle and stroller storage areas

- Green courtyard for shared use

## Location & Infrastructure

- Tram stop “*Lange Gasse*” only 260 m away, Bus line 13A at 450 m
- Car-sharing (STADTAUTO) and WienMobil bicycle station within a few minutes’ walk
- Public charging stations for electric cars within 250–400 m
- Local amenities: Billa supermarket (300–400 m), Vegan Concept Store (55 m)
- Recreation & sports: Viktor-Frankl-Park (160 m), several gyms and sports clubs nearby
- Services: bank, hairdresser, pharmacies, and private clinic within walking distance

## Special Features

- DGNB certification for sustainable building
- Photovoltaic system on the roof supplying common-area electricity
- Attractive combination of historic architecture and modern living comfort

## 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