

**IDEALE 3er WG! Sanierte Wohnung in der  
Rummelhardtgasse**



**Objektnummer: 960/73454**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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





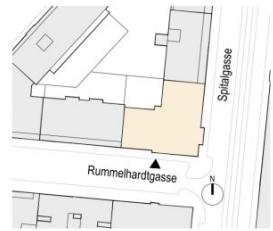
## VERMARKTUNGSPLAN

**TOP 03 | 1.OG**  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



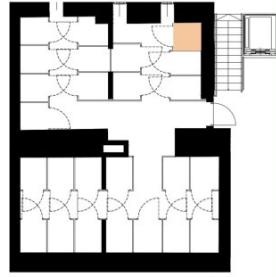
TOP 03		TOP 03	WOHNUTZFLÄCHE	EINLAGERUNGSRAUM
VR	9.46 m <sup>2</sup>	ER	1.44 m <sup>2</sup>	
WC	0.75 m <sup>2</sup>	Summe	1.44 m <sup>2</sup>	
VR	2.18 m <sup>2</sup>			
Bür	4.25 m <sup>2</sup>			
Küche	11.45 m <sup>2</sup>			
Zimmer	12.99 m <sup>2</sup>			
Zimmer	16.68 m <sup>2</sup>			
Zimmer	21.21 m <sup>2</sup>			
Summe	89.98 m <sup>2</sup>			

RH - Raumhöhe in Meter



N RUMMELHARDTGASSE

### EINLAGERUNGSRAUM im KELLERGESCHOSS



M 1:200

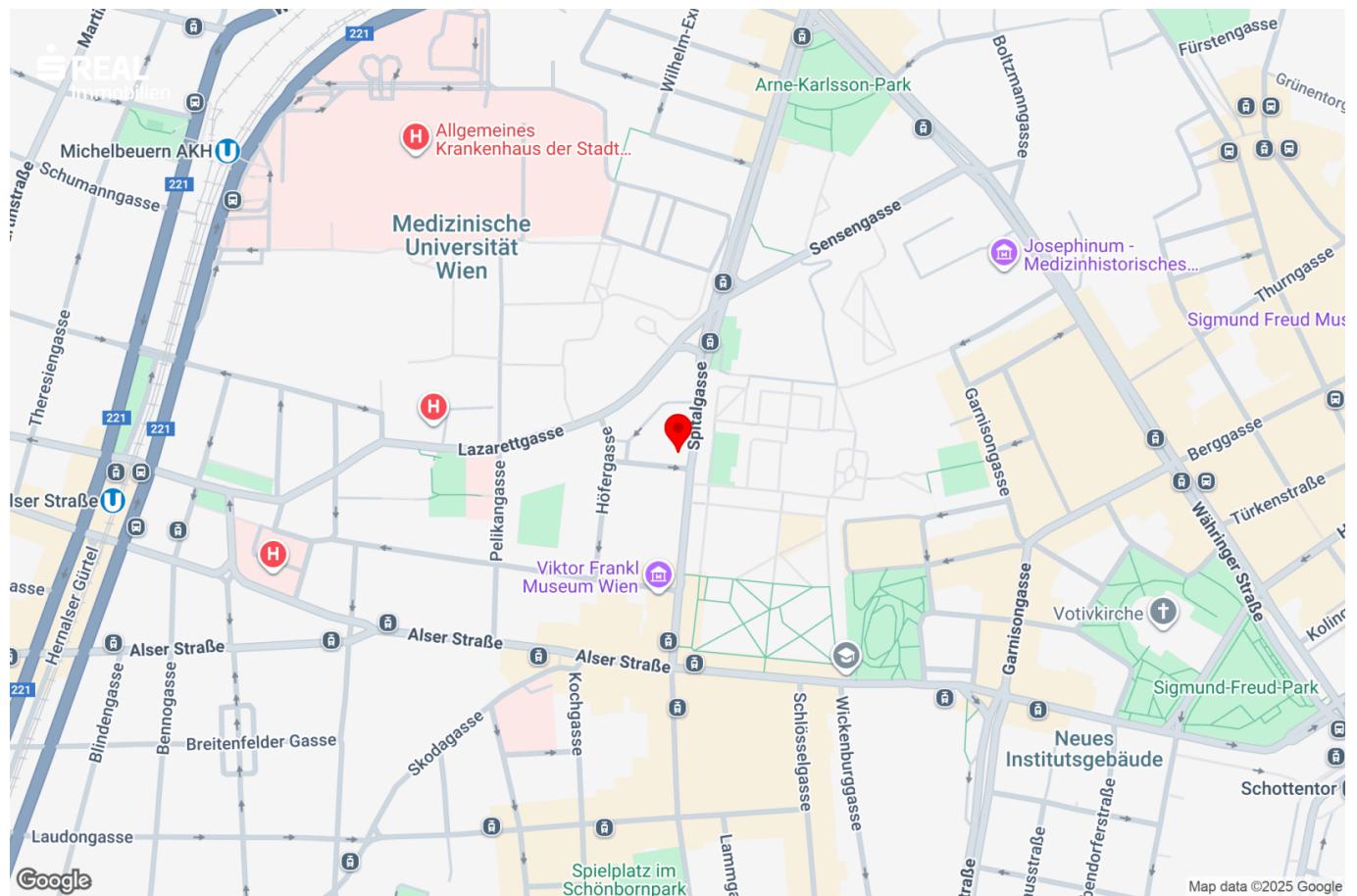
Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangslöte werden Türanschlag-, -schwellen-, -schließar und Niveausringe bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelaufbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mietseitig vor Ort aufzunehmen.

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

0 1 2 3 4

Legende  
Parkett  
Fliesen  
Beton





# 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 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

## 1090 Vienna – Ideal 3-Person Flat Share! Refurbished apartment in Rummelhardtgasse

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

This **three-room apartment** is situated on the **1st floor with elevator access** and consists of:

- a living room
- two bedrooms
- a separate kitchen
- two bathrooms
- a separate toilet

Two rooms face the street (Spitalgasse).

## 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

## 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