

## **Altes AKH - Ordination in Toplage**



**Objektnummer: 965/1037**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rummelhardtgasse 2
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaltmiete (netto)	2.511,60 €
Kaltmiete	2.764,58 €
Miete / m²	29,55 €
Betriebskosten:	227,50 €
USt.:	552,92 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

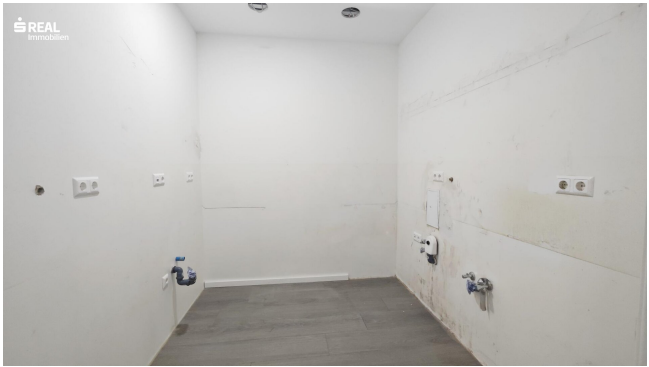
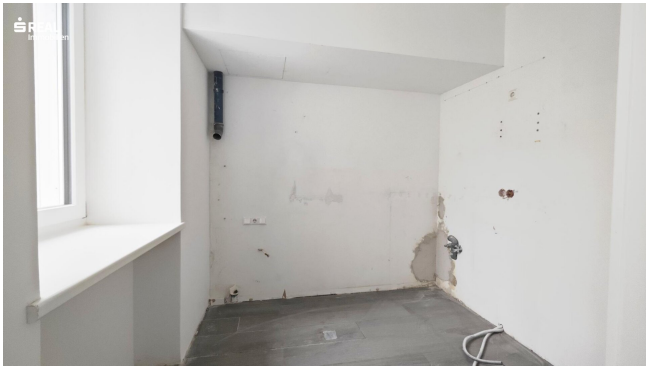
## Ihr Ansprechpartner



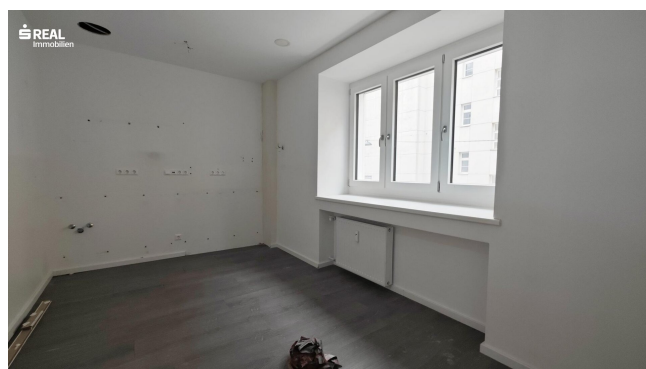
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost

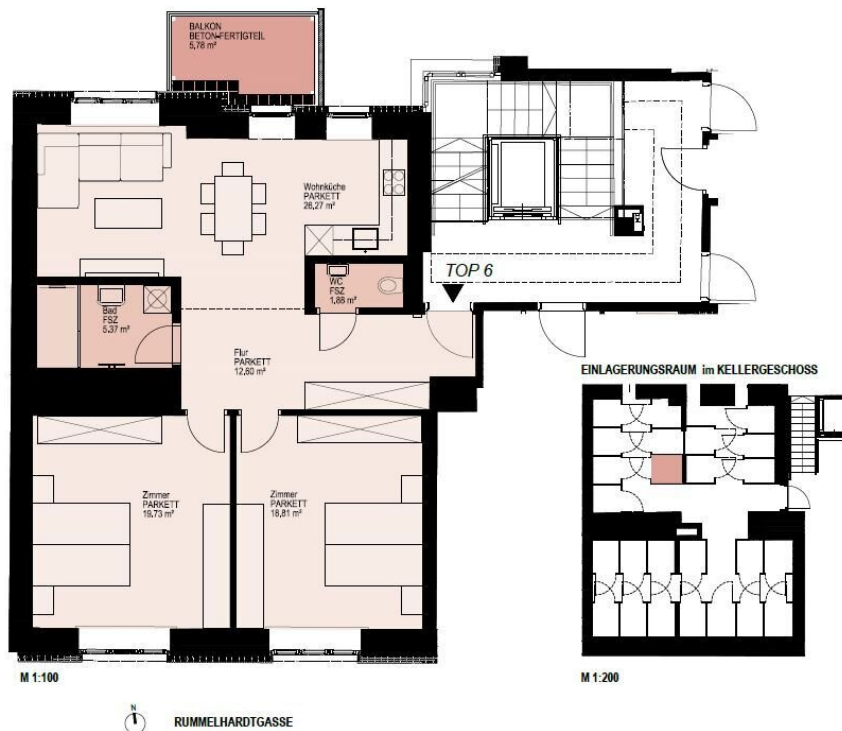












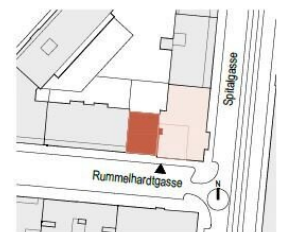
## VERMARKTUNGSPLAN

TOP 6 | 1.OG  
1090 Wien, Rummelhardtgasse 2



WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHE	
Zimmer	19,73 m²	BALKON	5,78 m²
Zimmer	18,81 m²	<b>Summe</b>	5,78 m²
Flur	12,80 m²	<b>EINLAGERUNGSRAUM</b>	
Bad	5,37 m²	ER	1,58 m²
Wohnküche	26,27 m²	<b>Summe</b>	1,58 m²
WC	1,88 m²		
<b>Summe</b>	<b>84,65 m²</b>		

Raumhöhe Aufenthaltsräume 2,65m  
Raumhöhe Sanitärräume und Flur 2,50m



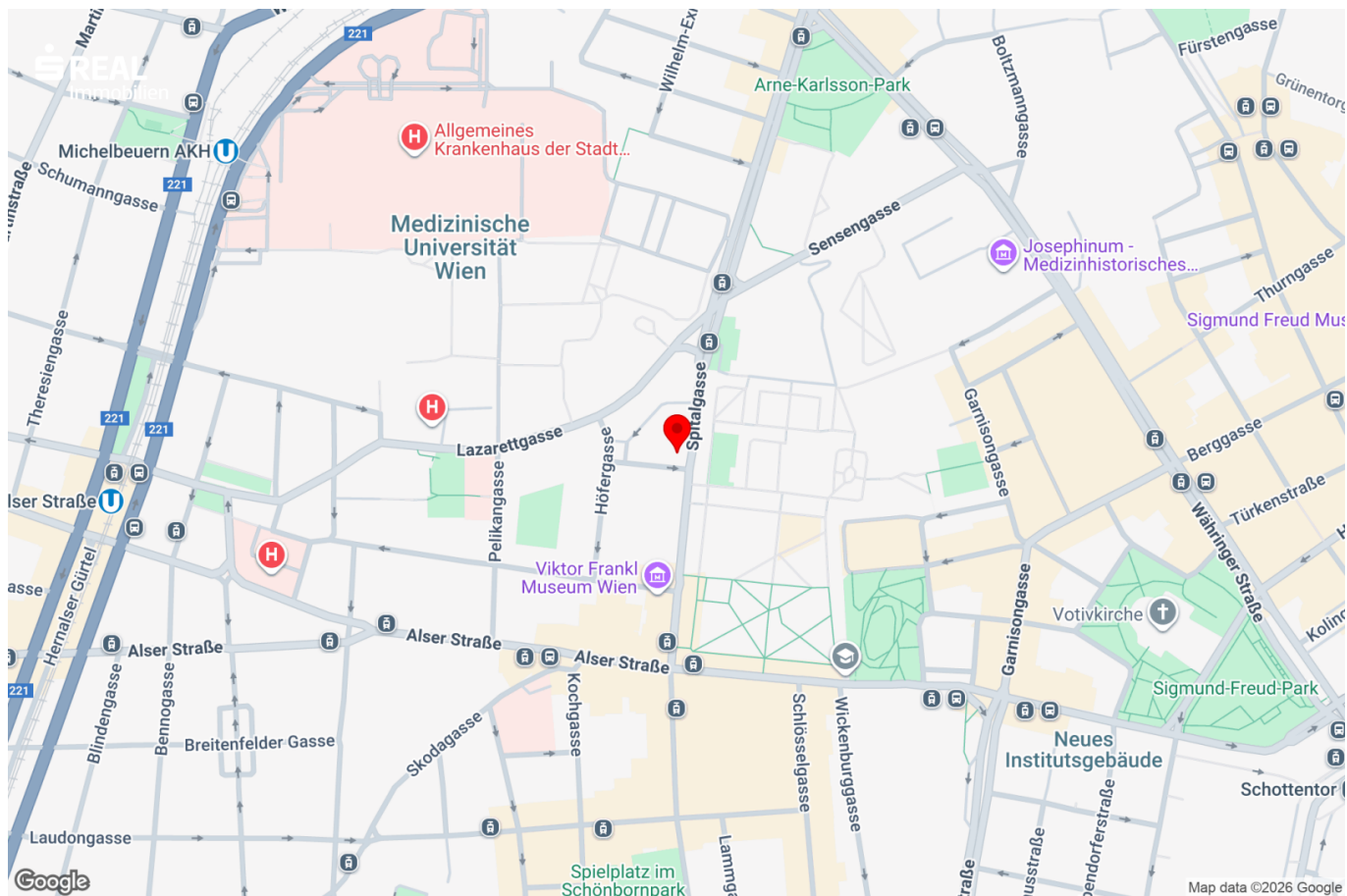
Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag, -schwellen, -rollen und Niveaupflege bis 5cm nicht berücksichtigt. Für Möbelaufbau in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mieterselbst vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie  
Planstand 20.02.2025 Maßstab 1:100/1:200



Legende  
PARKETT  
Fliesen  
Beton







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Ordination in absoluter Bestlage des 9. Wiener Gemeindebezirks, unmittelbar neben dem Alten AKH. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, optimale öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu zahlreichen medizinischen Einrichtungen, Universitäten und Forschungseinrichtungen – ein idealer Standort für Ärzt:innen, Therapeut:innen und medizinische Dienstleister.

Das gesamte Gebäude wurde soeben umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich in einem modernen, repräsentativen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Allgemeinflächen erneuert. Das Haus verfügt nun über:

- Barrierefreien Zugang
- Personenlift
- Neu gestaltete Fassade
- Fahrradraum
- Modernisierte Haustechnik
- Gepflegte Allgemeinbereiche

Die zur Vermietung stehende Ordination befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über eine Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich steht ein hofseitiger Balkon zur Verfügung, der für angenehme Ruhepausen oder als Frischluftbereich genutzt werden kann.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Objekt hervorragend für:

- Arztpraxen
- Therapiezentren
- Gemeinschaftsordinationen

Die helle Atmosphäre sowie die ausgezeichnete Lage schaffen ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Praxisbetrieb.

**Wichtiger Hinweis:**

Der beigefügte Vermarktungsplan wurde nicht umgesetzt und dient lediglich als unverbindliches Beispiel. Geringfügige Abweichungen der tatsächlichen Nutzfläche sind möglich.

**Nutzung & steuerliche Information:**

Eine Nutzung als Ordination ist zulässig und erfolgt unecht steuerbefreit. In diesen Fällen wird die Miete nach dem Prinzip „brutto für netto“ vorgeschrieben.

**Besichtigung:**

Eine persönliche Besichtigung ist jederzeit möglich und wird gerne nach Terminvereinbarung organisiert.

**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