

**Absolut ruhige 2 Zimmer Wohnung in genialer Lage |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26257

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Nutzfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	1.119,40 €
Kaltmiete (netto)	832,30 €
Kaltmiete	1.015,01 €
Betriebskosten:	181,64 €
USt.:	104,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

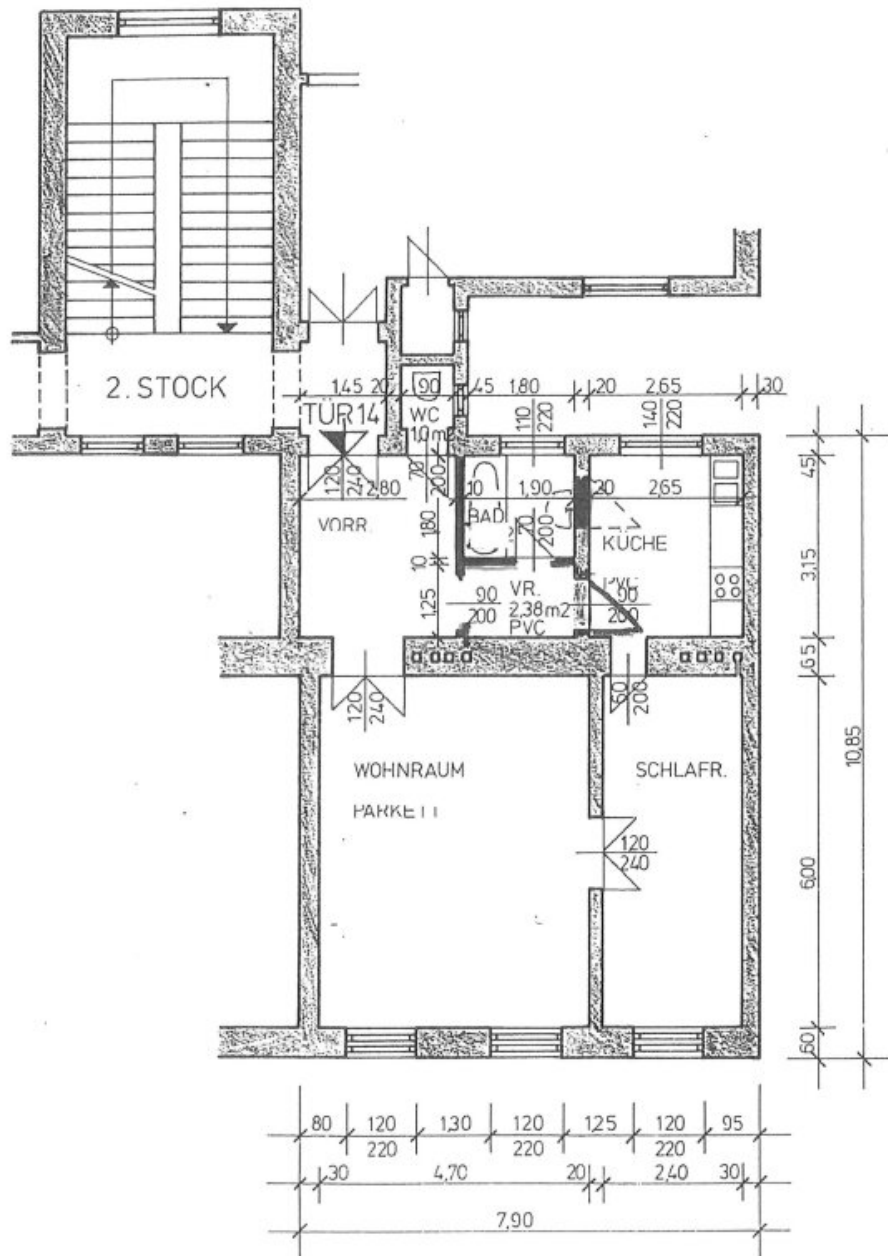






GRUNDRISS M 1:100
2. STOCK

LEG



KUNDMANNGASSE

3. KUNDMANNGASSE

1988

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 3. Bezirks

Eine klassische Wiener Altbauwohnung mit gut nutzbarem Grundriss und ausgezeichneter Stadtlage: Diese ca. **66 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses** im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Kombination aus zwei großzügig nutzbaren Zimmern, **separater Küche sowie getrenntem Badezimmer und WC** bietet angenehmen Wohnkomfort und eine klare Raumaufteilung. Besonders attraktiv ist die **unbefristete Vermietung** und damit die Möglichkeit, hier ein langfristiges Zuhause zu finden.

Die Wohnung wird **ausschließlich an Einzelpersonen oder Paare vermietet**. Eine Vermietung an **Wohngemeinschaften oder Studenten ist nicht vorgesehen**. Haustiere sind nicht gestattet.

QUICKREAD: AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. **66 m²**
- **Wohngemeinschaften:** nicht vorgesehen
- **Studenten:** keine Vermietung an Studenten
- **Zimmer:** **2**
- **Raumaufteilung:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche, Vorzimmer, Badezimmer und separates WC
- **Geschoss:** 2. Stock
- **Keller:** Kellerabteil vorhanden
- **Mietdauer:** **unbefristet**

- **Kündigungsverzicht: 2 Jahre**
- **Kündigungsfrist danach:** 3 Monate zum Monatsende
- **Verfügbarkeit:** ab **01.10.2026**
- **Studenten:** keine Vermietung an Studenten
- **Haustiere:** nicht gestattet
- **Lage:** zentrale Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine **gut geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche** im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt über eine klassische und funktionale Raumaufteilung mit **Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche, Vorzimmer, Badezimmer und separatem WC**. Die beiden gut nutzbaren Zimmer bieten ausreichend Platz für ein angenehmes Zuhause und ermöglichen eine klare Trennung von Wohn- und Ruhebereich.

Das **Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Das separat angeordnete **Schlafzimmer** schafft einen angenehmen Rückzugsbereich und lässt sich gut möblieren.

Die **Küche befindet sich in einem eigenen Raum** und ist damit klar vom Wohnbereich getrennt. Auch **Badezimmer und WC sind separat** ausgeführt – eine praktische Raumaufteilung, die zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeit.

Ein besonderer Vorteil dieses Angebots ist die **unbefristete Vermietung**. Vereinbart wird ein

Kündigungsverzicht von zwei Jahren. Im Anschluss gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende. Damit bietet die Wohnung eine attraktive Möglichkeit für Menschen, die nicht nur vorübergehend, sondern langfristig ein Zuhause in zentraler Wiener Lage suchen.

Die Vermietung richtet sich **ausschließlich an Einzelpersonen oder Paare**. **Wohngemeinschaften und Studenten sind nicht vorgesehen.** Auch die Haltung von Haustieren ist nicht gestattet.

AUSSTATTUNG & RAHMENBEDINGUNGEN

- Ca. **66 m² Wohnfläche**
- **2 gut nutzbare Zimmer**
- Wohnzimmer und separates Schlafzimmer
- **Separate Küche**
- Vorzimmer
- **Badezimmer und WC getrennt**
- Kellerabteil vorhanden
- **Unbefristetes Mietverhältnis**
- **2 Jahre Kündigungsverzicht**
- Anschließend 3 Monate Kündigungsfrist zum Monatsende
- Verfügbar ab **01.10.2026**

- Vermietung ausschließlich an Einzelpersonen oder Paare
- Keine Vermietung an Wohngemeinschaften
- Keine Vermietung an Studenten
- Haustiere sind nicht gestattet

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die **Kundmanngasse im 3. Wiener Gemeindebezirk** bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist sehr gut und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit unterschiedlicher Bereiche Wiens.

Die Nähe zu **Wien Mitte und zur Wiener Innenstadt** macht die Lage besonders interessant für Menschen, die zentral wohnen und die Vorteile einer gut erschlossenen Wiener Stadtlage genießen möchten.

UNSER RESÜMEE

Eine **klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche** in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung bietet einen gut nutzbaren Grundriss mit **Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche, Vorzimmer sowie getrenntem Badezimmer und WC**. Ein Kellerabteil ergänzt das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist die **unbefristete Vermietung**, die eine langfristige Wohnperspektive bietet. Vereinbart wird ein Kündigungsverzicht von zwei Jahren, danach gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende.

Die Wohnung richtet sich **ausschließlich an Einzelpersonen oder Paare**, die ein langfristiges Zuhause in zentraler Wiener Lage suchen. **Eine Vermietung an Wohngemeinschaften oder Studenten ist nicht vorgesehen. Haustiere sind nicht gestattet.**

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

ZELLMANN IMMOBILIEN steht für persönliche, transparente und gewissenhafte Betreuung.

Wir begleiten Sie von der Besichtigung über das Mietanbot und die Vertragsabwicklung bis zur persönlichen Übergabe und unterstützen Sie auch bei den damit verbundenen organisatorischen Schritten.

Als Familienunternehmen in zweiter Generation verbinden wir jahrzehntelange Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt mit persönlichem Einsatz und dem Anspruch, Immobilien und Menschen passend zusammenzubringen.

Vertrauen. Service. Qualität.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben zu diesem Objekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Texte dieses Exposés können unterstützend mithilfe von Künstlicher Intelligenz erstellt oder redaktionell überarbeitet worden sein. Die redaktionelle Verantwortung für die veröffentlichten Inhalte liegt bei **ZELLMANN IMMOBILIEN**.

Bildmaterial kann hinsichtlich Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe geringfügig optimiert worden sein. Raumproportionen, bauliche Gegebenheiten und wesentliche Objekteigenschaften werden dadurch nicht verändert. Weitergehende KI-gestützte Bearbeitungen oder Visualisierungen werden beim jeweiligen Bild entsprechend gekennzeichnet.

HINWEIS GEMÄß ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Die Angaben zum Heizwärmebedarf (HWB) und zum Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) werden ausschließlich auf Grundlage eines tatsächlich vorliegenden Energieausweises veröffentlicht.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir ersuchen um Verständnis, dass Anfragen zu diesem Objekt aus organisatorischen Gründen bevorzugt schriftlich bearbeitet werden. Bitte übermitteln Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihnen die gewünschten Informationen zuverlässig zukommen lassen können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte**

Technologien eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap