

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



Objektnummer: 25463

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 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	1.086,20 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	981,19 €
Betriebskosten:	140,11 €
USt.:	105,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

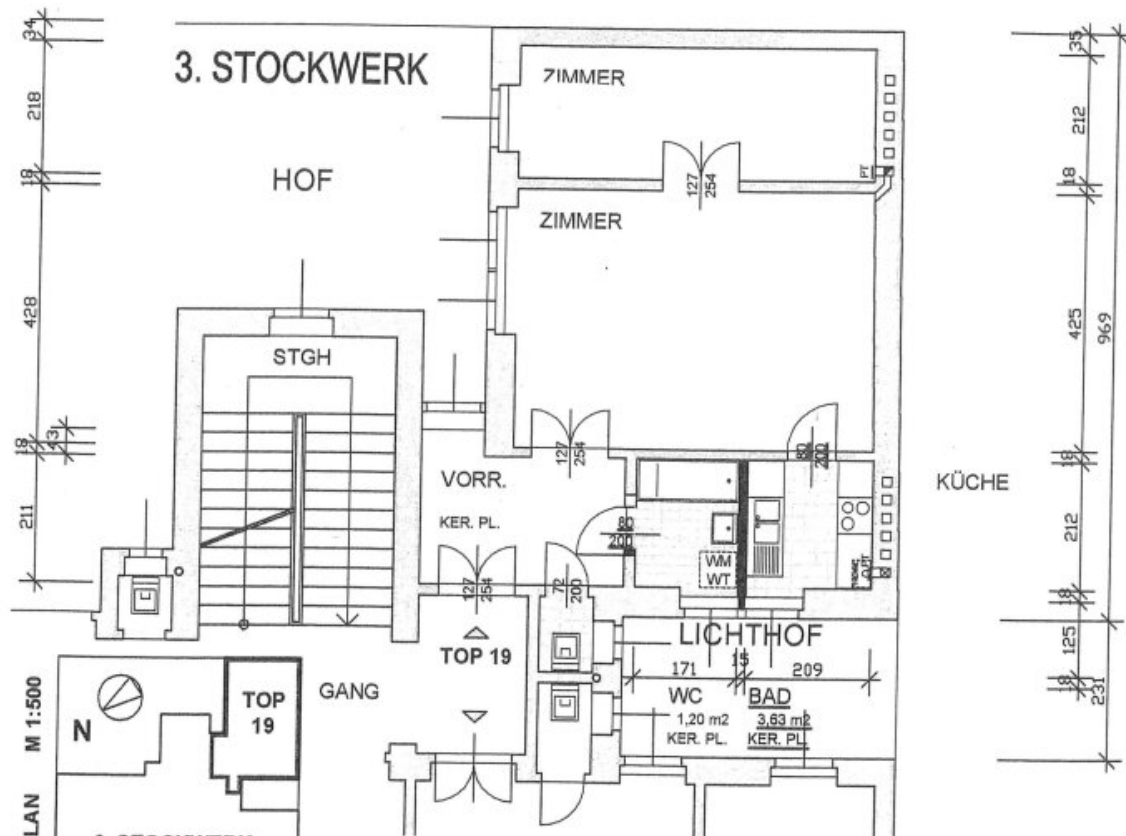
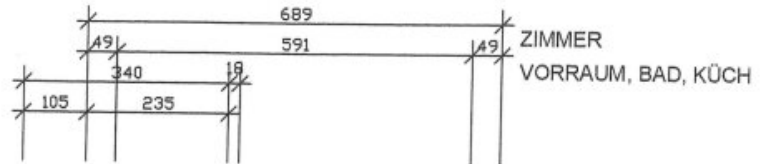








GRUNDRISS 3. STOCKWERK M 1:100



GRUNDLAGE IST EINREICHPLAN 7. DEZ. 188_ BAUAKT MA 37/03
ERGÄNZT DURCH ÖRTLICHES AUFMASS, PLANANGABE IST-MASS

LEGENDE

- ABBRUCH
- BESTAND
- ZIEGEL / NEU
- GIPSKARTON

- RAUCHFANG
- ABGASFANG
- LUFTFANG

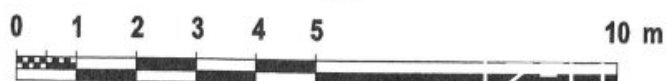
SCHNITT M 1:10

FUSSBODENAUFBAU NASSRÄUME



- OK HOCHZUG F-ABD + 15 cm
- 1 CM KER. PLATTEN + KLEBEBETT
- 0,4 CM FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
- 5 CM BETONESTRICH BEWEHRT
- 0,02 CM PAE-FOLIE
- 8-4 CM SCHÜTTUNG (BESTAND / NEU)
- 1 1/2, 6 CM STURZSCHALUNG (BESTAND)
- TRAMDECKE "TRAMBODEN"

M 1:100



Objektbeschreibung

Kompakte 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage

QUICK READ

- ca. 56 m² Wohnfläche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Bad und WC getrennt
- Kellerabteil
- Unbefristete Vermietung
- 2 Jahre Kündigungsverzicht
- Verfügbar ab 15.03.2026
- Keine Hunde oder Katzen erlaubt

OBJEKTbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses in gefragter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche und bietet eine funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung. Vom Vorzimmer aus sind die Räume zentral erschlossen.

Das Wohnzimmer bietet angenehme Wohnqualität mit ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Das Schlafzimmer ist separat angeordnet und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Ruhebereich.

Die Küche ist eigenständig situiert. Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

AUSSTATTUNG & RAHMENBEDINGUNGEN

- Vermietung auf unbestimmte Zeit
- 2-jähriger Kündigungsverzicht
- Danach 3-monatige Kündigungsfrist zum Monatsende
- Haustierregelung: Keine Hunde oder Katzen; Zierfische und Ziervögel erlaubt
- Verfügbarkeit: ab 15.03.2026

LAGE

Die Kundmannngasse zählt zu den gefragten Wohnlagen des 3. Bezirks. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Nähe zu Wien Mitte und zur Innenstadt unterstreicht die hohe Standortqualität.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung und die zentrale Lage im 3. Bezirk.

Ideal für Singles oder Paare bietet die Wohnung eine langfristige Wohnmöglichkeit in einer gefragten Wiener Stadtlage.

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](#)

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.

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