

**Großzügig angelegte Dachgeschoß Maisonette mit ca.  
70qm Terrasse**



20250806\_100548

**Objektnummer: 141/84204**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	4.431,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.405,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.431,11 €

## Ihr Ansprechpartner

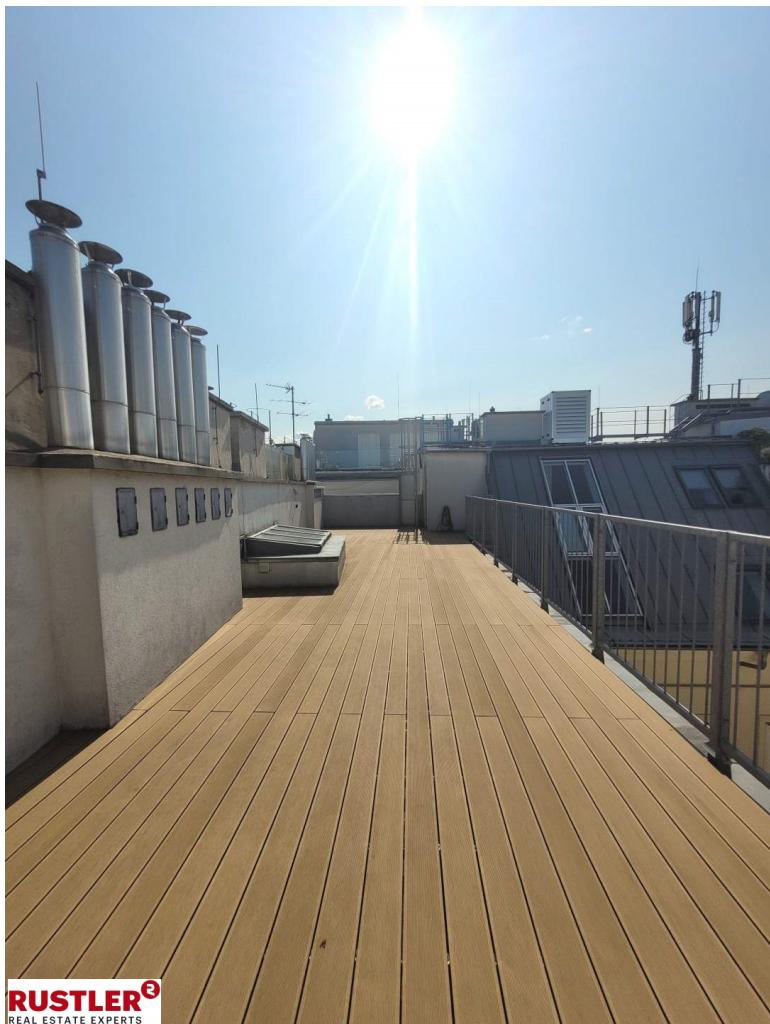


**Joanna Maciejasz**

Rustler Immobilientreuhand

T 01 894 97 49664  
H 0676 834 34 664

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



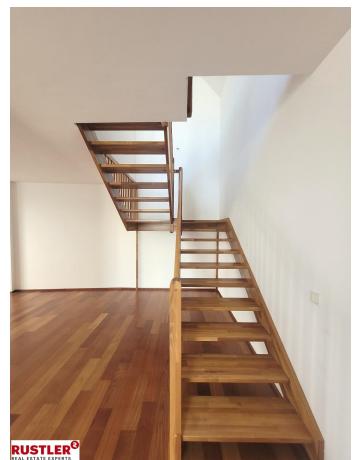




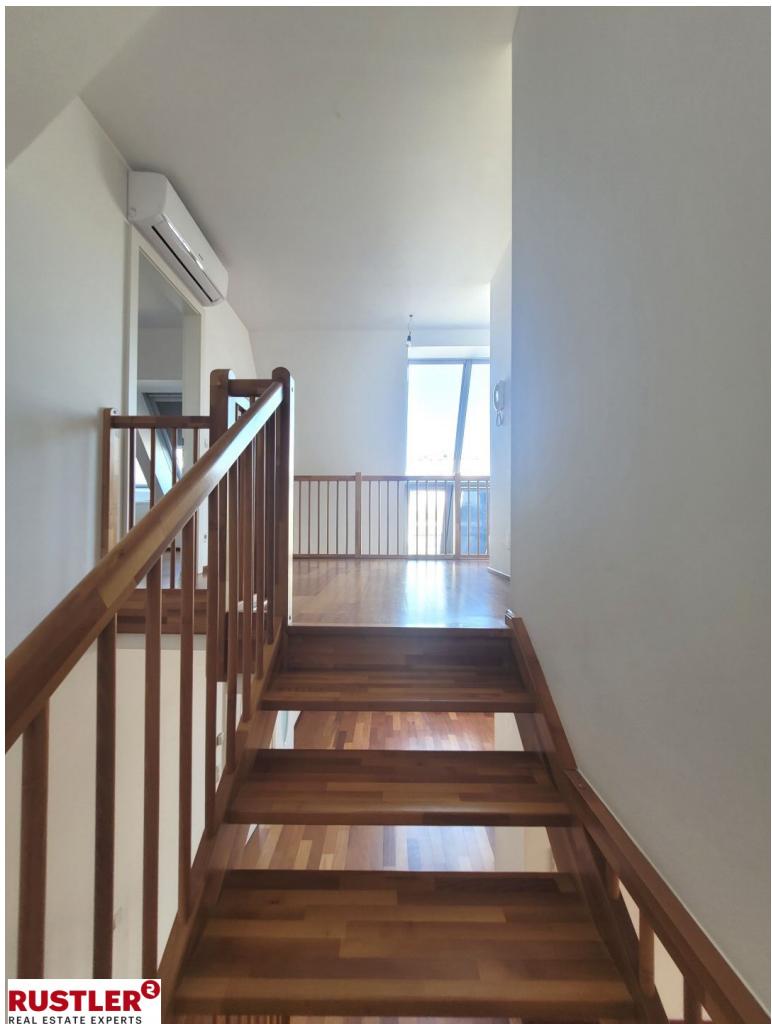
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



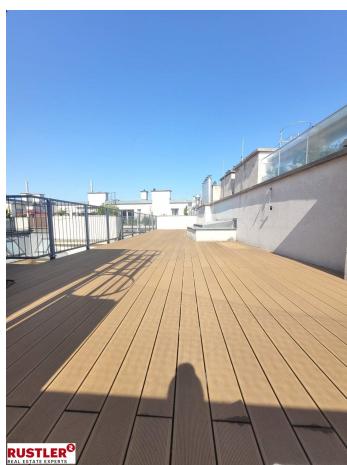
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



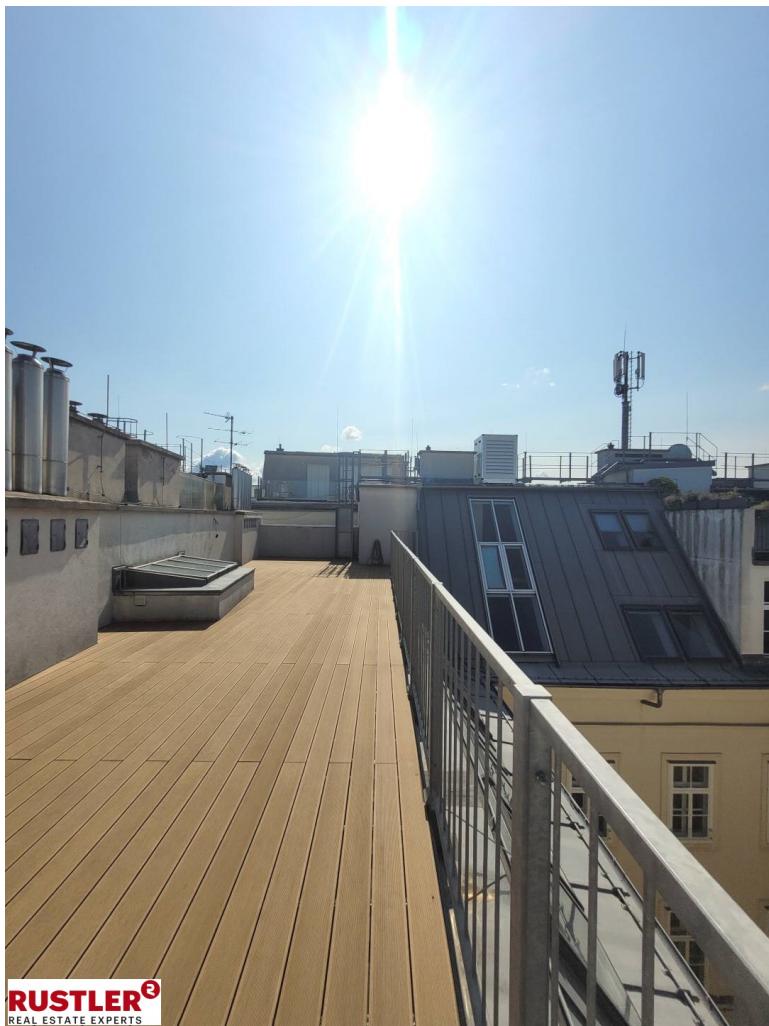
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



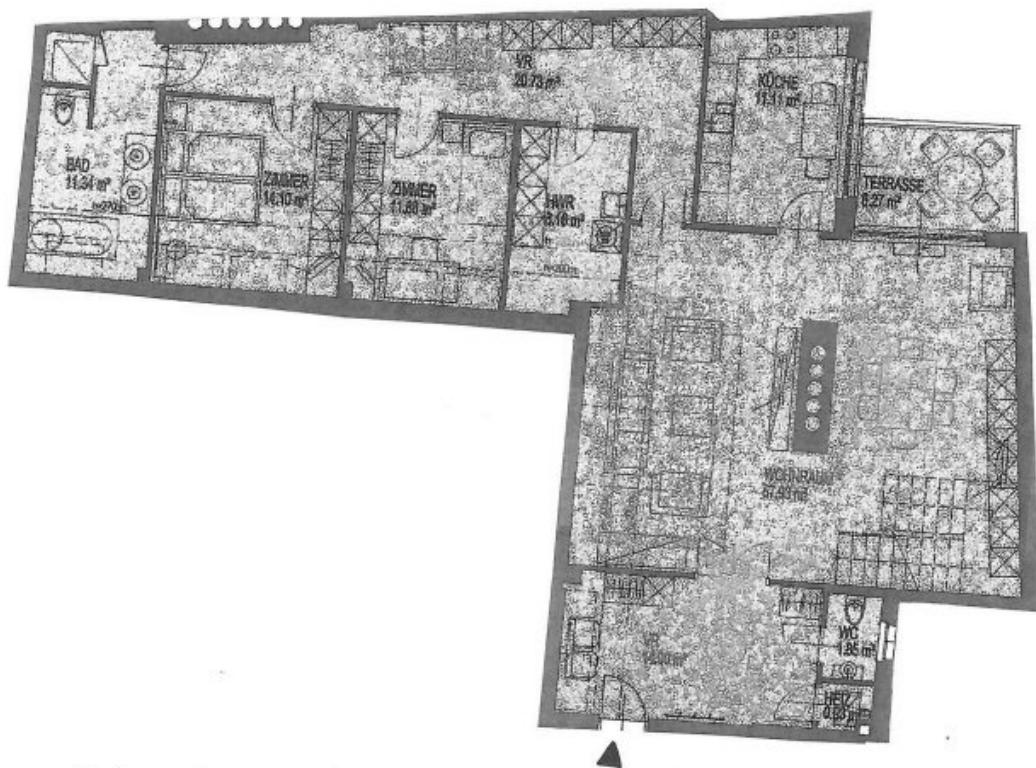
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

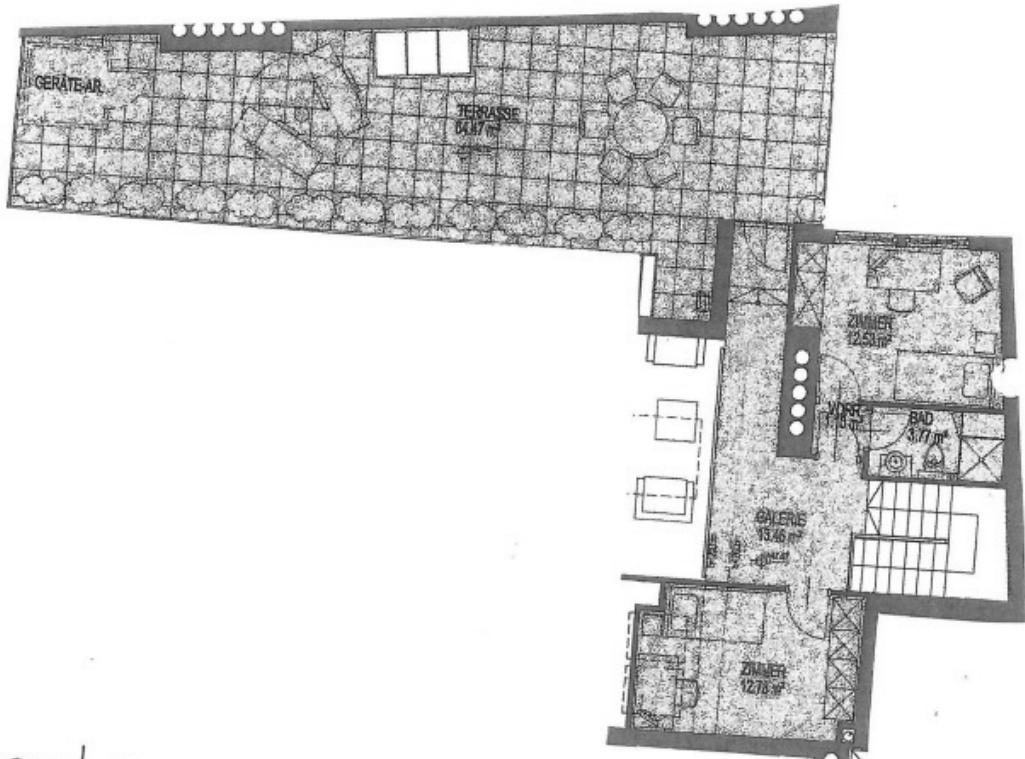


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



Untergeschoss

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



Obergeschoss

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit 70 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse im Herzen Wiens. In absoluter Premiumlage – erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Nibelungengasse 8. Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Ebenen bietet diese stilvolle Maisonette ein exklusives Wohngefühl in zentraler Ruhelage. **Highlights der Wohnung:** • ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen • 70 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse mit traumhaftem Blick über Wien • 5 großzügige Zimmer mit flexibler Raumaufteilung • 2 Badezimmer + 3 separate WCs • Moderne Klimaanlage in allen Wohnräumen • Helle, offene Räume mit hochwertiger Ausstattung • Lift ins Dachgeschoss- nicht Barrierefrei **Wohnen in bester Lage:** Die Nibelungengasse verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhe – nur wenige Schritte vom Karlsplatz, der Oper und dem Naschmarkt entfernt. Die Umgebung bietet eine erstklassige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Ob als großzügige Familienwohnung oder repräsentatives City-Domizil – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche. Mietbeginn: sofort  
Mietdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung Der Vermieter verlangt von seinen Miethaltern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Miethaltern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!.