

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

### Dachterrassenwohnung mit 77 m<sup>2</sup> Outdoor-Oase und 360° Blick über Wien



Objekt-Nr. OM-406093

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.935 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Di Lorenzo

Bräuhausgasse 8  
1050 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2025
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	199,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	534 €
Mietsicherheit	9.000 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	Höher als 5. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

121,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 77 m<sup>2</sup> Terrasse | Erstbezug | Klimaanlage | PV-Energievertrag | Stellplatz inkludiert

Wohnen über den Dächern von Margareten

Diese exklusive Dachgeschoßwohnung in der Bräuhausgasse 8 verbindet urbanen Komfort mit nachhaltiger Architektur.

Im Zuge eines umfassenden Dachgeschoßausbaus wurde das gesamte Haus komplett saniert – inklusive Lift, Fassaden und Stiegenhäusern.

Das Ergebnis: ein modernes Zuhause mit edlen Materialien, innovativer Haustechnik und einer Dachterrasse, die ihresgleichen sucht.

### Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung bietet auf 121,89 m<sup>2</sup> ein großzügiges, offenes Raumgefühl und überzeugt mit durchdachter Planung sowie hochwertigen Designer-Elementen:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Küchenkonzept, Kücheninsel und hochwertigen Siemens-Geräten
- Private Dachterrasse (77 m<sup>2</sup>) mit 360°-Rundumsicht über Wien und Wasser-/Stromanschluss – ideal für eine Outdoor-Küche
- Drei Schlafzimmer, hell und ruhig, mit modernen Dachflächenfenstern und Eichenparkett
- Zwei edle Bäder mit großformatigen Feinsteinfliesen, Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Designer-Einbauten von Tischer im Eingangsbereich (Garderobe und Stauraumwände)
- Klimaanlage, Fußbodenheizung und flächenbündige Türen sorgen für ein modernes Wohngefühl
- Dreifachverglaste Fenster für perfekte Dämmung und Ruhe
- Garagenstellplatz am Scheupark inkludiert

### Nachhaltige Haustechnik

Heizung und Kühlung erfolgen über zwei Wärmepumpen, betrieben durch die Photovoltaikanlage am Dach.

Der/die Mieter:in bezieht den Strom über einen eigenen Energieliefervertrag direkt vom Vermieter – deutlich unter Marktpreis.

Energiekennzahl lt. Energieausweis: HWB Ref,SK: 43,7 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | fGEE 0,7 (A+)

## Ausstattung

Das Gebäude wurde im Zuge des Dachgeschoßausbaus rundum erneuert: neue Lifte, modernisierte Stiegenhäuser und wärmedämmte Fassaden.

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, im Haus steht ein Fahrradraum zur Mitbenutzung bereit.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine seltene Gelegenheit, modernes Design, nachhaltige Technik und großzügige Freifläche in einer der charmantesten Wiener Wohnlagen zu kombinieren.

Ideal für Familien oder Paare, die das Besondere suchen und den Blick über Wien genießen möchten.

Weitere Wohnungen im Haus – von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen Familienwohnungen – sind derzeit ebenfalls verfügbar.

## Lage

Das Haus liegt im Herzen des 5. Bezirks (Margareten) – zwischen Margaretenplatz, Naschmarkt und Pilgramgasse – einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

In unmittelbarer Umgebung:

- Billa und Spar: 2–4 Minuten zu Fuß
- Cafés und Lokale: Margaretenplatz und Schlossquadrat – ca. 5 Minuten
- U4 Pilgramgasse: 6 Minuten zu Fuß
- Buslinien 13A, 59A, 14A: 3 Minuten entfernt
- Scheupark: 1 Minute zu Fuß
- Naschmarkt / Innenstadt: 10–15 Minuten mit dem Fahrrad

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

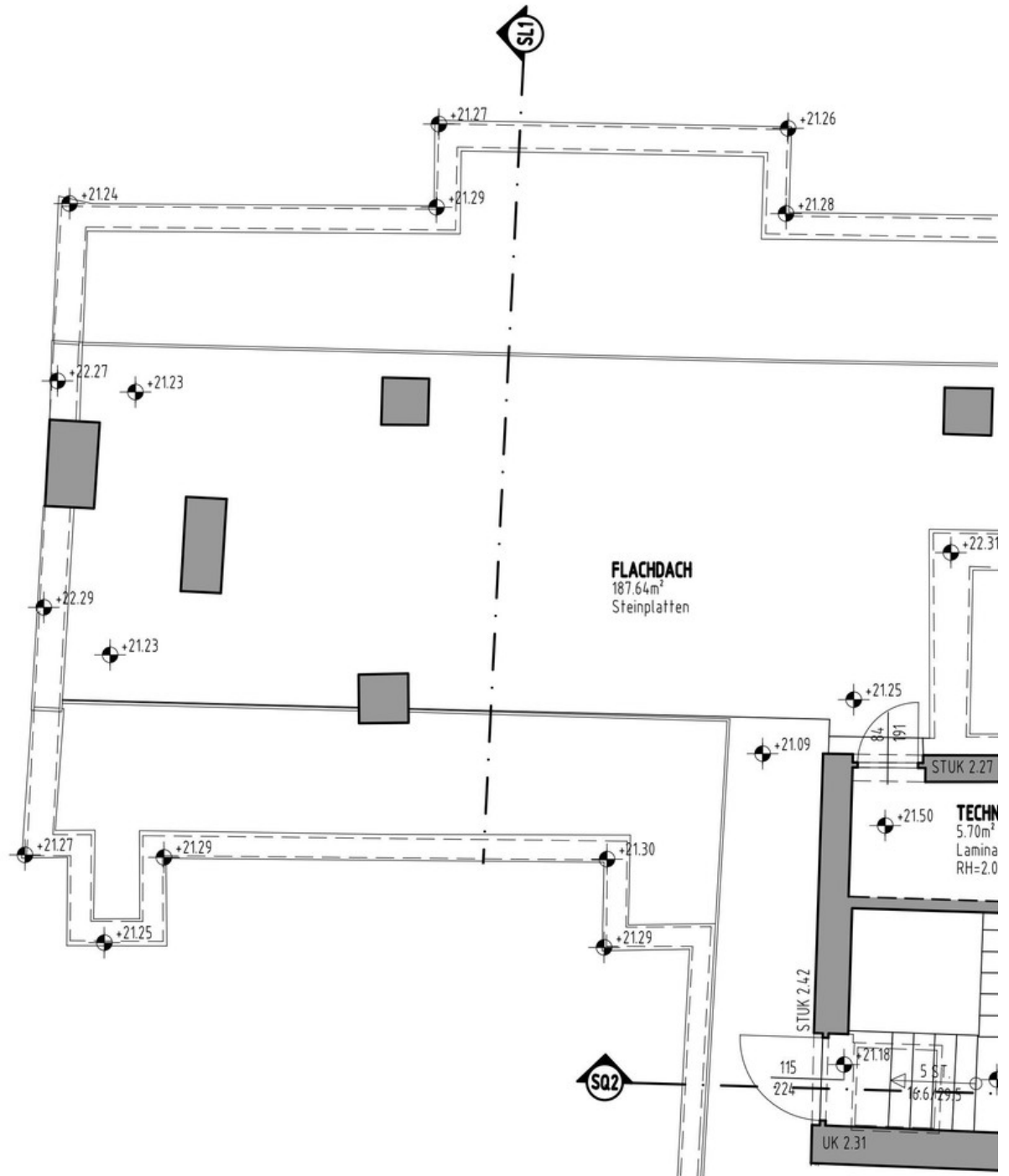




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

