

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

### Großzügige DG-Maisonette mit zwei Terrassen



Objekt-Nr. OM-406367

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.468 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Di Lorenzo

Bräuhausgasse 8  
1050 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	150,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Nebenkosten	468 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

114,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 35 m<sup>2</sup> Terrassen | Erstbezug | Klimaanlage | PV-Energievertrag | Garagenstellplatz inkludiert

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

In der Bräuhausgasse 8 im Herzen von Margareten entstand ein hochwertiger Dachgeschoßausbau mit modernster Technik und klarer, zeitloser Architektur.

Das gesamte Gebäude wurde im Zuge des Ausbaus vollständig saniert – inklusive Lift, Fassaden und Stiegenhäusern.

Diese Maisonette-Wohnung vereint großzügige Raumaufteilung, stilvolle Ausstattung und zwei Terrassen mit direktem Ausstieg.

Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt 114,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch viel Licht, architektonische Klarheit und hochwertige Materialien.

1. Ebene

- Großzügiger Vorraum mit Glastür – eröffnet schon beim Eintreten den Blick in den Wohnbereich und schafft Helligkeit und Wärme.
- Großzügiger Wohn-/Essbereich, besonders hell durch zahlreiche Fenster, die über die gesamte Länge des Raumes verlaufen, mit offener Designküche und Kochinsel, ausgestattet mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Zwei Abstellräume – praktisch angeordnet, ideal für Garderobe, Haushaltsgeräte oder zusätzlichen Stauraum
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Separates WC im Eingangsbereich

2. Ebene

- Galerie-Zimmer – ideal als zweites Schlafzimmer, Homeoffice oder Atelier, offen zum Wohnraum und lichtdurchflutet
- Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse 1: ca. 7 m<sup>2</sup> – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder eine kleine Sitzgruppe
- Terrasse 2: ca. 28 m<sup>2</sup> – großzügige Freifläche mit Weitblick, ideal für Lounge-Möbel

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Eichenparkett und großformatige Feinsteinfliesen
- Flächenbündige Türen und dreifach verglaste Fenster
- Garagenstellplatz am Scheupark (100m entfernt) im Mietpreis inkludiert

Nachhaltige Haustechnik

Die Wohnung wird über zwei Wärmepumpen beheizt und gekühlt, die von der hauseigenen Photovoltaikanlage am Dach betrieben werden.

Der/die Mieter:in bezieht den Strom über einen eigenen Energieliefervertrag direkt vom Vermieter – zu einem deutlich günstigeren Tarif als am Markt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Das Gebäude wurde im Zuge des Dachgeschoßausbaus vollständig modernisiert.

Neue Lifte, sanierte Stiegehäuser und wärmegeämmte Fassaden sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, zudem steht ein Fahrradraum zur Mitbenutzung bereit.

Diese lichtdurchflutete Maisonette mit zwei großzügigen Terrassen bietet exklusives Wohnen über den Dächern Wiens – ideal für Paare oder Familien, die großzügige Räume, modernes Design und nachhaltige Technik schätzen.

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

## **Lage**

Das Haus liegt in bester Margareten-Lage – ruhig, zentral und bestens angebunden.

In wenigen Minuten erreicht man sowohl den Naschmarkt als auch die Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Umgebung:

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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

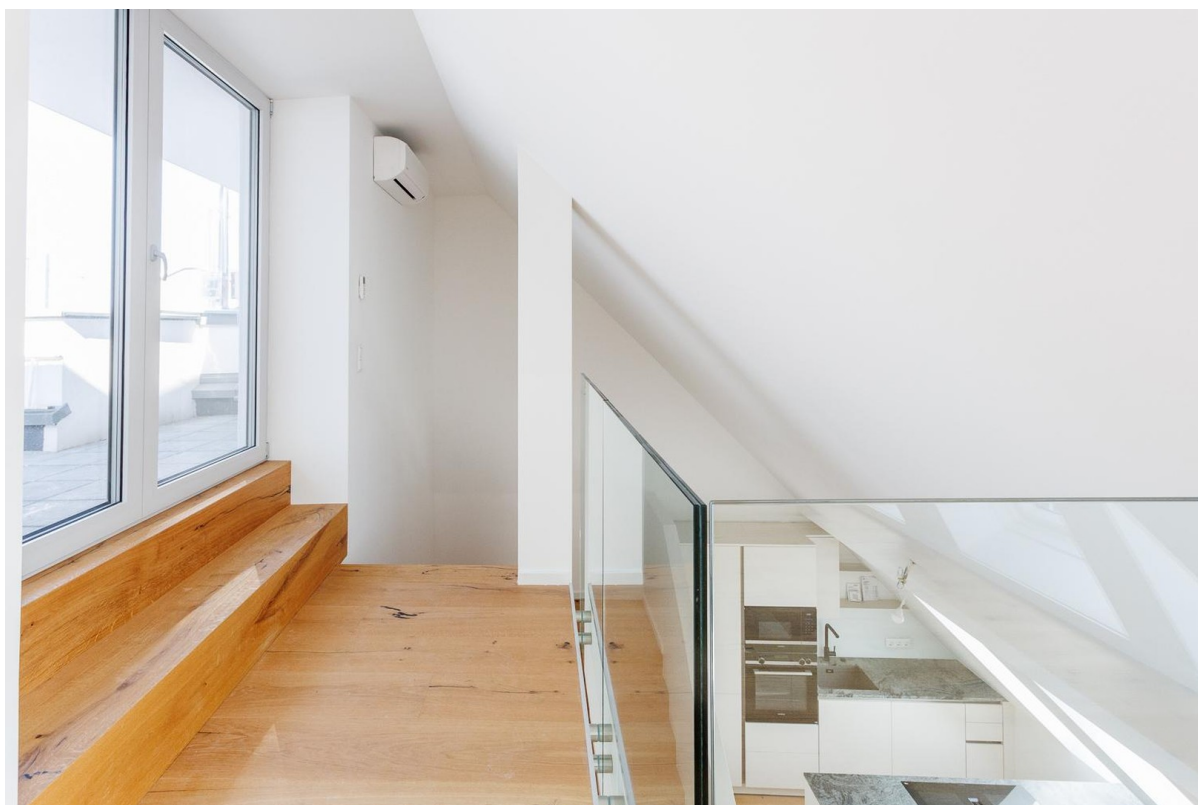
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## 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

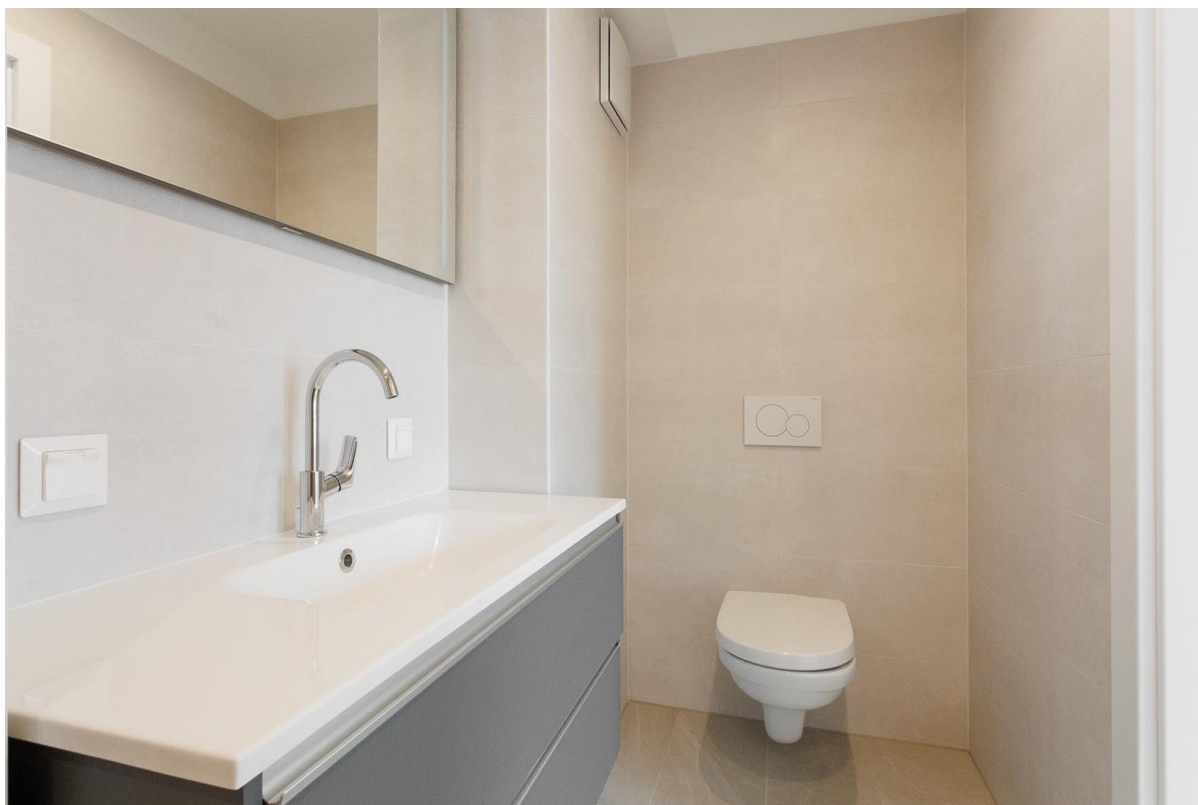




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

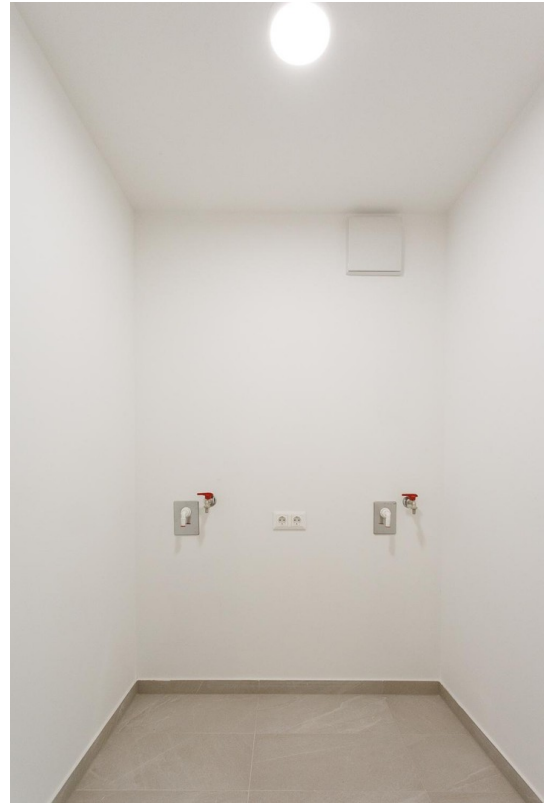




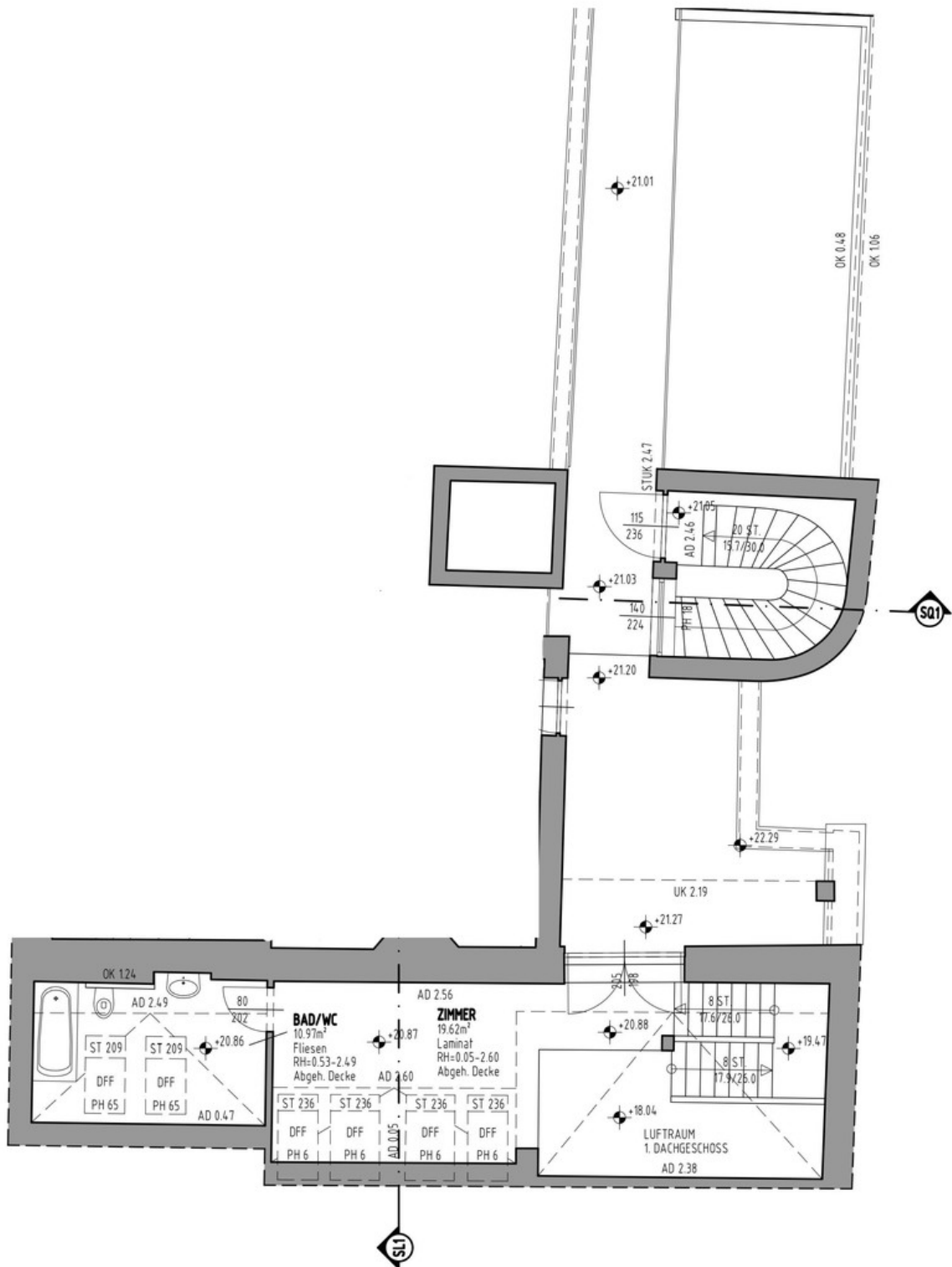
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

