

## **Zeitlose Eleganz: Exklusive Wohnwelten am Satzberg im 14. Bezirk**



**Objektnummer: 800**

**Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

















## Objektbeschreibung

Inmitten der beschaulichen Ruhe, abseits des pulsierenden Stadtlebens Wiens, entfaltet **SHIRAZE** eine traumhafte und zeitgemäße Wohnanlage am Satzberg im 14. Bezirk. Diese exklusive Anlage besteht aus vier ansprechenden Wohneinheiten, wobei sich die zwei Wohnungen über zwei Geschosse und die Doppelhaushälften über drei Etagen erstrecken. Die Wohnungen bieten je nach Objekt unterschiedliche Annehmlichkeiten, darunter Dachterrassen, Balkone, Gärten, Abstellplätze oder Garagen.

Die Doppelhaushälften hingegen beeindrucken durch ihre großzügigen Dachterrassen, Balkone, Gärten, Garagenplätze und Wohnkeller, die viel Raum für Hobbys und Fitnessaktivitäten bieten.

Freuen Sie sich auf erstklassig ausgestattete Wohnobjekte mit moderner Architektur und einer Nettowohnfläche von 115-155 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4-5 Zimmer.

Bei der Planung dieses Projektes legte **SHIRAZE** besonderen Wert auf Qualität und Exklusivität bei der Auswahl der Materialien, Baustoffe sowie der ausführenden Fachfirmen. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch eine hochwertige Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und elektrischem Sonnenschutz aus. Die flächenbündig gestalteten, dreifach verglasten JOSKO Kunststoff-Alu-Fenster bieten optimalen Schall- und Wärmeschutz.

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe der renommierten Marke OCHSNER in Verbindung mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung, die auch zur Kühlung genutzt werden kann und somit höchsten Komfort garantiert. Die Häuser/Wohnungen werden belagsfertig übergeben. Der Rohbau dieses Projektes ist von der erfahrenen Baumeisterfirma Prameshuber & Partner GmbH realisiert worden.

"Falls gewünscht, können wir auch ein schlüsselfertiges Paket anbieten. Dieses würde ca. 50.000,00 € ohne Küche kosten."

Dem Team von **SHIRAZE** liegt es am Herzen, Ihnen höchste Wohnqualität, eine angenehme Wohnatmosphäre und langfristige Zufriedenheit in Ihrem neuen Zuhause zu bieten. Wir freuen uns darauf, Sie auf diesem Weg zu begleiten und von Ihnen zu hören.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m



Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap