Exklusives Wohnprojekt am Satzberg – moderne Architektur in traumhafter Lage



Objektnummer: 802

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1140 Wien

Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 131.00 m²

Wohnfläche: 131,00 m² Zimmer: 5

Zimmer: 5
Bäder: 3
WC: 4
Balkone: 4
Terrassen: 2

 Terrassen:
 2

 Garten:
 46,00 m²

 Keller:
 21,00 m²

Heizwärmebedarf: B 37,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

Kaufpreis: 1.100.000,00 €

 Betriebskosten:
 100,00 €

 Heizkosten:
 100,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

SHIRAZE-BAU GmbH Ulmenstraße 41a 1140 Wien

H +43 650 500 80 36



























Objektbeschreibung

Inmitten idyllischer Ruhe, abseits des pulsierenden Wiener Stadtlebens, entsteht mit **SHIRAZE** eine stilvolle und zeitgemäße Wohnanlage im 14. Bezirk.

Die exklusive Anlage umfasst vier Wohneinheiten:

- Zwei großzügige Wohnungen über zwei Geschosse
- Zwei elegante Doppelhaushälften über drei Etagen

Je nach Einheit genießen Sie **Dachterrassen, Balkone, Gärten, Abstellplätze oder Garagen**.

Die Doppelhaushälften beeindrucken zusätzlich mit **großzügigen Dachterrassen, privaten Gärten, Garagenplätzen und geräumigen Wohnkellern**, die viel Platz für Hobbys oder Fitness bieten.

Wohnflächen & Highlights

- 115 155 m² Nettowohnfläche
- 4–5 Zimmer
- Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung
- Belagsfertige Übergabe
- Optional: schlüsselfertiges Paket ab € 50.000 (exkl. Küche)

Bauweise & Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- Flächenbündige JOSKO Kunststoff-Alu-Fenster, dreifach verglast optimaler Schall- und Wärmeschutz
- Elektrischer Sonnenschutz
- Luftwärmepumpe von OCHSNER in Kombination mit Fußbodenheizung (auch zur

Kühlung nutzbar)

• Errichtet von der erfahrenen Baumeisterfirma Prameshuber & Partner GmbH

Das Team von **SHIRAZE** legt größten Wert auf Qualität, Exklusivität und Wohnkomfort. Unser Ziel ist es, Ihnen nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause zu schaffen – mit hoher Lebensqualität und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu begleiten!

Kontakt & Besichtigungstermin:

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

Email: ali.farhadi@shiraze-bau.at

Mobil: +43 650 500 80 36

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <2.000m Klinik <3.000m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m 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 Straßenbahn <2.000m U-Bahn <2.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap