

**Exklusives Wohnprojekt am Satzberg – moderne
Architektur in traumhafter Lage**



Objektnummer: 811

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * 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







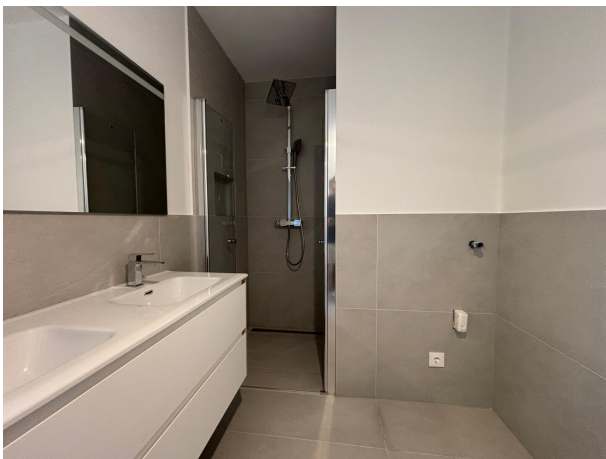


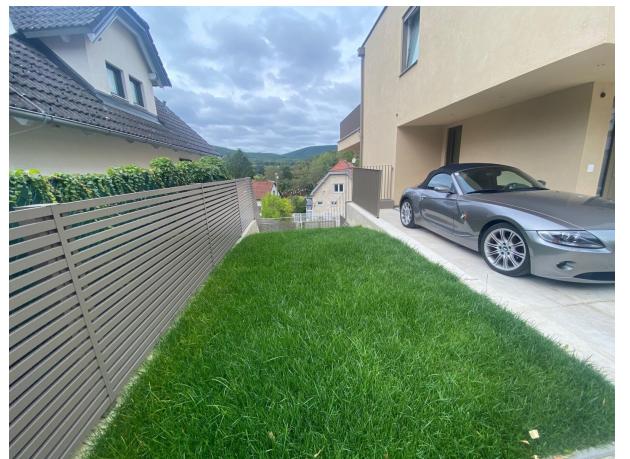




















Objektbeschreibung

Inmitten 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**

Besonderheiten dieser Wohnung

- 144 m² großzügige Wohnfläche
- Riesige Dachterrasse
- Große Wohnküche
- Moderne Architektur
- Außergewöhnliche Aussicht
- 4 Zimmer

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](mailto:ali.farhadi@shiraze-bau.at)

Mobil: +43 650 500 80 36

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap