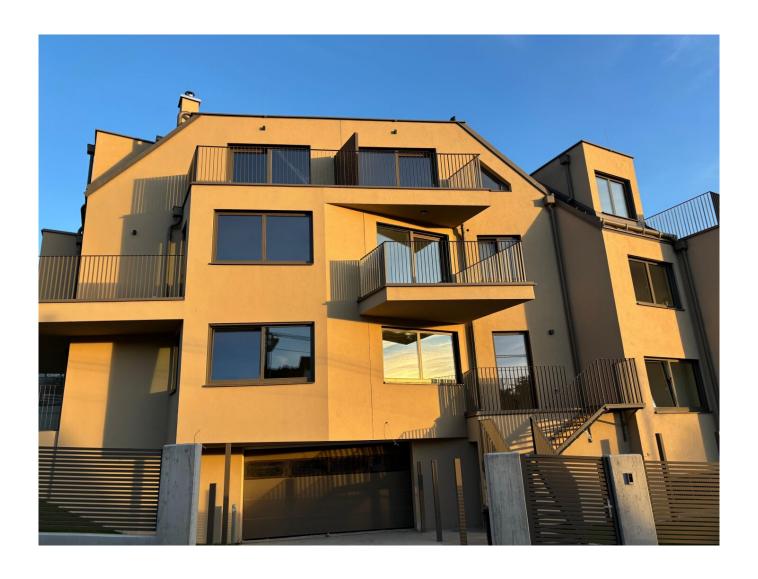
Exklusives Wohnprojekt am Satzberg – moderne Architektur in traumhafter Lage



Objektnummer: 811

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1140 Wien

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:144,00 m²

Zimmer:4Bäder:2WC:2Balkone:1Terrassen:1Stellplätze:1

Garten: 12,00 m²

Heizwärmebedarf: B 37,60 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.72Gesamtmiete3.500,00 ∈Kaltmiete (netto)3.500,00 ∈Kaltmiete3.500,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

























































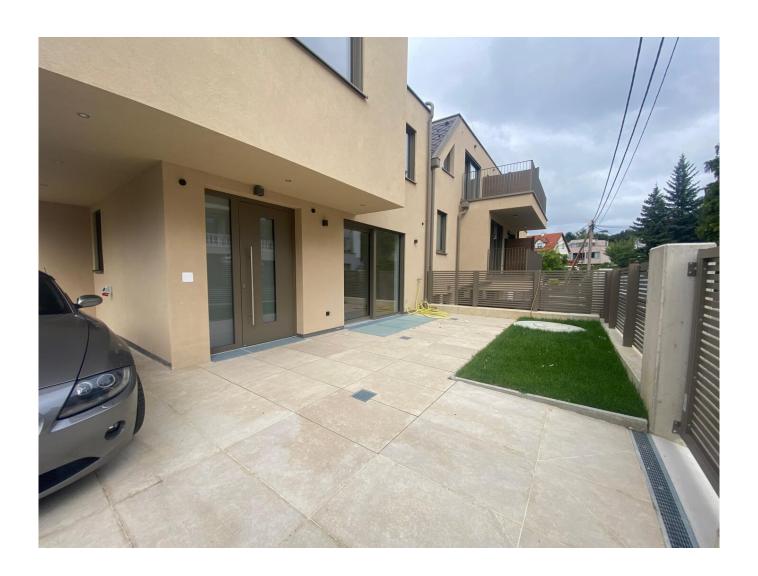
















Objektbeschreibung

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap