

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



**Objektnummer: 811**

**Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



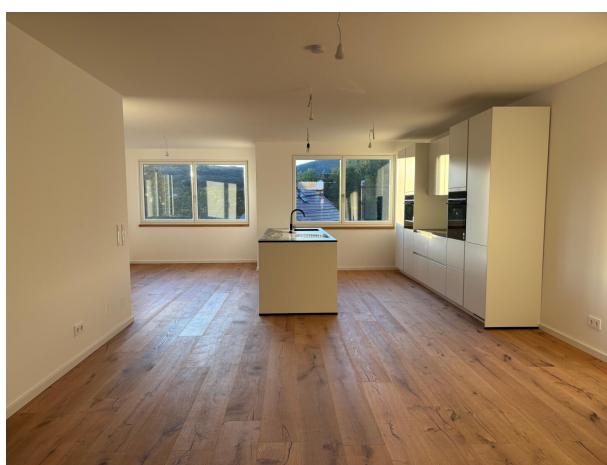
**Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA**







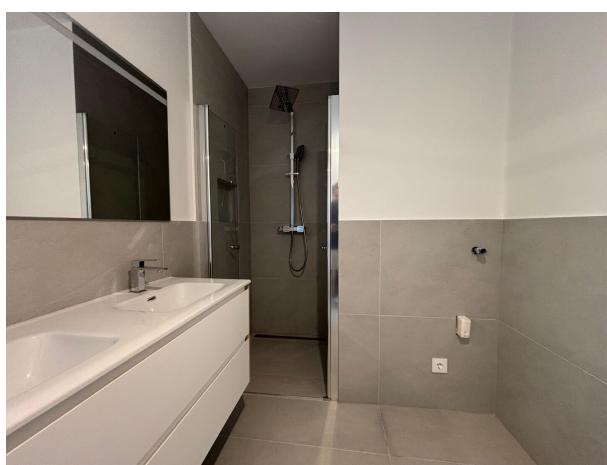






















# Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Doppelmaßlers – 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