

**Neubau Doppelhaushälfte 1140 Wien | Garten +  
Dachterrasse | 4-5 Zimmer | Ruhelage | Erstbezug**



**Objektnummer: 814**

**Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €

## Ihr Ansprechpartner



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

SHIRAZE-BAU GmbH  
Ulmenstraße 41a  
1140 Wien

H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















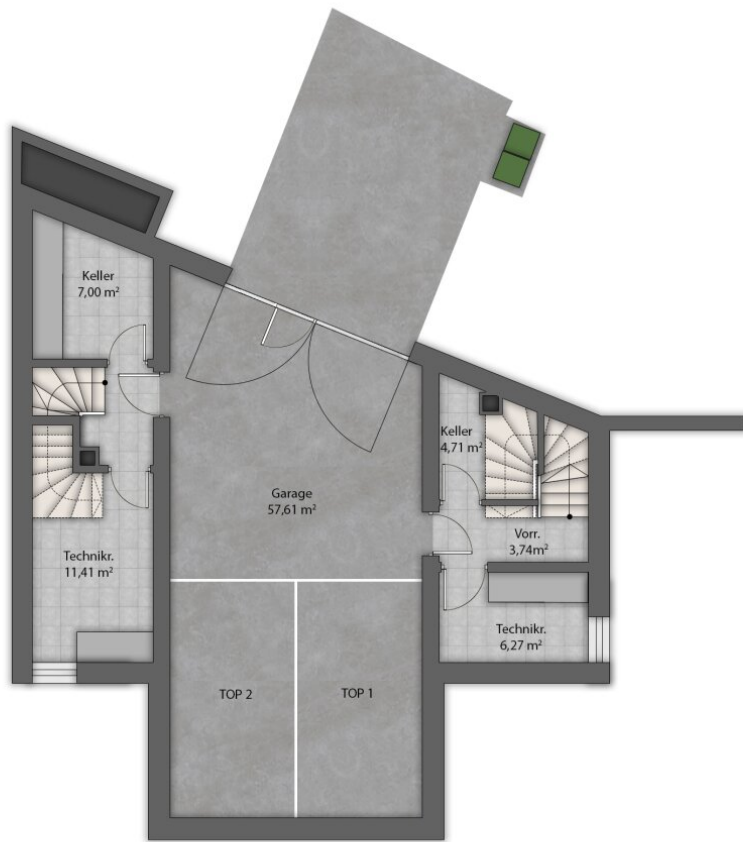












# Objektbeschreibung

## Exklusive Doppelhaushälften mit großem Garten – hochwertiger Neubau im 14. Bezirk

In ruhiger, familienfreundlicher Lage im 14. Wiener Gemeindebezirk befinden sich diese hochwertigen Doppelhaushälften – ideal für Familien, die modernes Wohnen mit viel Platz und Garten verbinden möchten.

Die Wohnanlage wurde von der **SHIRAZE** realisiert – einem erfahrenen Familienunternehmen mit über 18 Jahren Tätigkeit im Immobilienbereich und zahlreichen erfolgreich umgesetzten Projekten in Wien. Besonderer Wert wird auf Qualität, Nachhaltigkeit und „Made in Austria“ gelegt. Die Projekte werden bewusst ohne Projektgesellschaften umgesetzt und stehen für langfristige Beständigkeit.

Die beiden Wohnungen der Anlage sind bereits vergeben.

Zum Verkauf stehen **zwei exklusive Doppelhaushälften**.

## Die Doppelhaushälften im Überblick

- ca. **115 – 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4–5 Zimmer**
- Wohnen über **3 Ebenen**
- Großer **privater Garten**
- **Dachterrasse** mit viel Privatsphäre
- Eigene **Garage / Stellplätze**
- Großzügiger **Wohnkeller** (Hobby, Fitness, Stauraum)

## Perfekt für Familien

- Viel Platz für Kinder, Homeoffice und Freizeit
- Eigener Garten zum Spielen und Entspannen
- Ruhige, grüne Wohnlage

- Durchdachte und moderne Grundrisse

## **Ausstattung & Bauweise**

- Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- Rohbau errichtet von **Prameshuber & Partner GmbH**
- Hochwertige JOSKO Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach verglast)
- Elektrischer Sonnenschutz von JOSKO
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Luftwärmepumpe (OCHSNER) mit Fußbodenheizung & Kühlfunktion
- Hochwertige, moderne Architektur

## **Lage**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend im 14. Bezirk und bietet eine ideale Kombination aus Natur, Ruhe und guter Anbindung an das Stadtzentrum.

## **Ihr neues Zuhause**

Diese Doppelhaushälften bieten nicht nur Wohnraum, sondern ein Zuhause mit hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, die Wert auf Qualität, Freiraum und nachhaltiges Wohnen legen.

## **Kontakt & Besichtigung**

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

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

? +43 650 500 80 36

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

## **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