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

Objektnummer: 825

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	159,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	2
Garten:	46,00 m²
Keller:	21,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltmiete (netto)	3.499,00 €
Kaltmiete	3.499,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

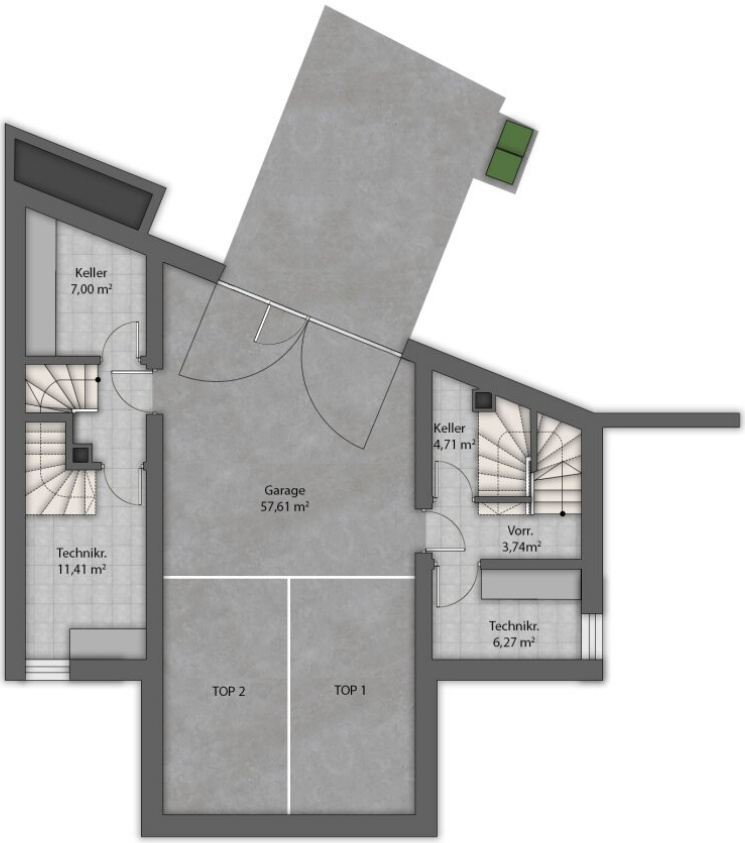
SHIRAZE-BAU GmbH

2A

Podest
3,26 m²
Essen/ Wohnen/ Kochen
37,59 m²
WC
1,50 m²
Vorr.
4,63 m²
Terrasse
13,20 m²

Balkon
5,83 m²
Bad
7,27 m²
Kind
13,86 m²
Vorr.
3,89m²
Bad
4,07 m²
Schlafen
16,17 m²
Balkon
3,93 m²

Balkon
5,18 m²
Schlafen
21,86 m²
Vorr.
1,04m²
Bad
7,30 m²
Kind
11,82 m²
Balkon
7,81 m²


Keller
7,00 m²
Garage
57,61 m²
Keller
4,71 m²
Vorr.
3,74m²
Technikr.
11,41 m²
Technikr.
6,27 m²
TOP 2
TOP 1

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 m² 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

? +43 650 500 80 36

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

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 <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
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