

## **Zeitlose Eleganz: Exklusive Wohnwelten am Satzberg im 14. Bezirk**



**Objektnummer: 770**

**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>Kaufpreis:</b>	1.230.000,00 €
<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







## Objektbeschreibung

Inmitten der beschaulichen Ruhe, abseits des pulsierenden Stadtlebens Wiens, entfaltet **SHIRAZE** eine traumhafte und zeitgemäße Wohnanlage am Satzberg im 14. Bezirk. Diese exklusive Anlage besteht aus vier ansprechenden Wohneinheiten, wobei sich die zwei Wohnungen über zwei Geschosse und die Doppelhaushälften über drei Etagen erstrecken. Die Wohnungen bieten je nach Objekt unterschiedliche Annehmlichkeiten, darunter Dachterrassen, Balkone, Gärten, Abstellplätze oder Garagen.

Die Doppelhaushälften hingegen beeindrucken durch ihre großzügigen Dachterrassen, Balkone, Gärten, Garagenplätze und Wohnkeller, die viel Raum für Hobbys und Fitnessaktivitäten bieten.

Freuen Sie sich auf erstklassig ausgestattete Wohnobjekte mit moderner Architektur und einer Nettowohnfläche von 115-155 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4-5 Zimmer.

Bei der Planung dieses Projektes legte **SHIRAZE** besonderen Wert auf Qualität und Exklusivität bei der Auswahl der Materialien, Baustoffe sowie der ausführenden Fachfirmen. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch eine hochwertige Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und elektrischem Sonnenschutz aus. Die flächenbündig gestalteten, dreifach verglasten JOSKO Kunststoff-Alu-Fenster bieten optimalen Schall- und Wärmeschutz.

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe der renommierten Marke OCHSNER in Verbindung mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung, die auch zur Kühlung genutzt werden kann und somit höchsten Komfort garantiert. Die Häuser/Wohnungen werden belagsfertig übergeben. Aktuell befindet sich das Projekt in der Ausführungsphase, wobei der Rohbau von der erfahrenen Baumeisterfirma Prameshuber & Partner GmbH realisiert wird. Die voraussichtliche Fertigstellung des gesamten Projektes (belagsfertig) ist für Dezember 2024 geplant.

"Falls gewünscht, können wir auch ein schlüsselfertiges Paket anbieten. Dieses würde ca. 50.000,00 € ohne Küche kosten."

Dem Team von **SHIRAZE** liegt es am Herzen, Ihnen höchste Wohnqualität, eine angenehme Wohnatmosphäre und langfristige Zufriedenheit in Ihrem neuen Zuhause zu bieten. Wir freuen uns darauf, Sie auf diesem Weg zu begleiten und von Ihnen zu hören.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

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