

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



**Objektnummer: 768**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	14,00 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>	1.092.500,00 €
<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











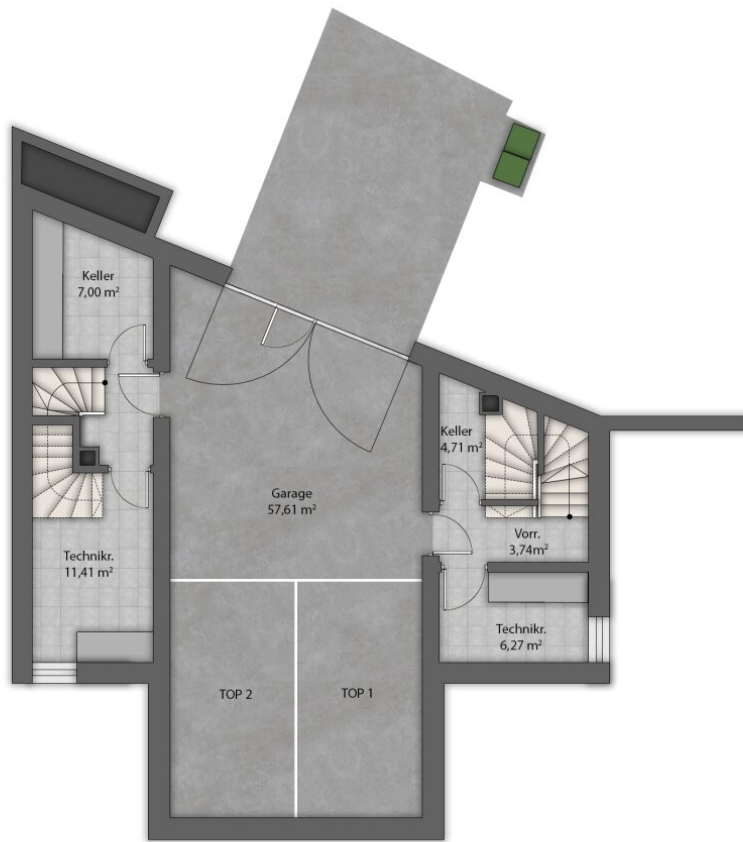












## Objektbeschreibung

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 beeindruckten 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."

### Verfügbare Einheiten:

- **Ulmenstraße 22a:** Wohnfläche 154 m<sup>2</sup> – 1.190.000,00 €
- **Waldmeistergasse 2B:** Wohnfläche 144 m<sup>2</sup> – €1.188.000,00 €
- **Ulmenstraße 24:** Wohnfläche 131 m<sup>2</sup> – 1.048.000,00 €
- **Ulmenstraße 24a:** Wohnfläche 115 m<sup>2</sup> – 1.092.500,00 €



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