

**Exklusiver Wohnraum in zeitloser Eleganz nahe des
Wolfersbergs**



Objektnummer: 779

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Bekehrty-Straße 43-45
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Keller:	43,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.468.700,00 €

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





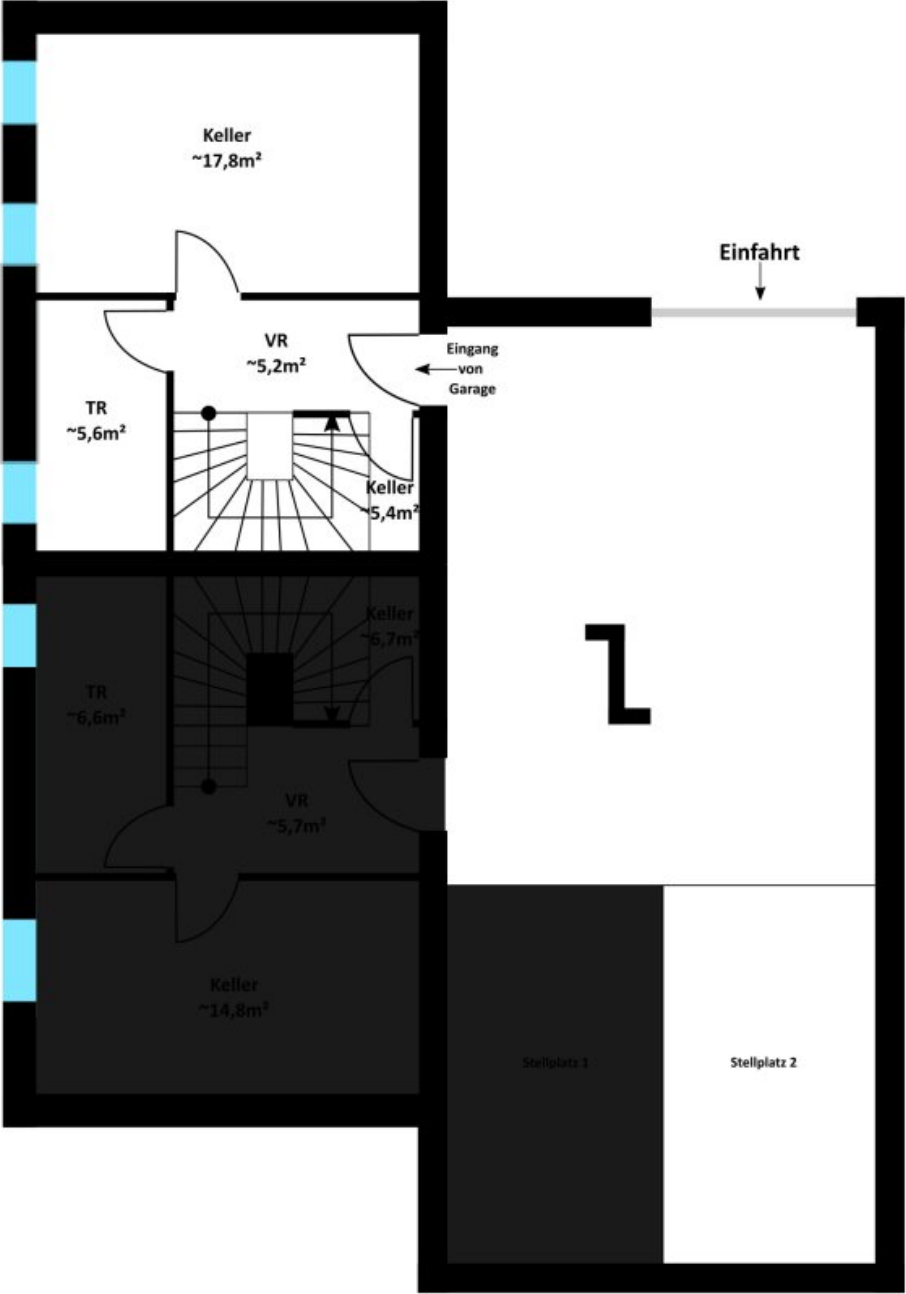


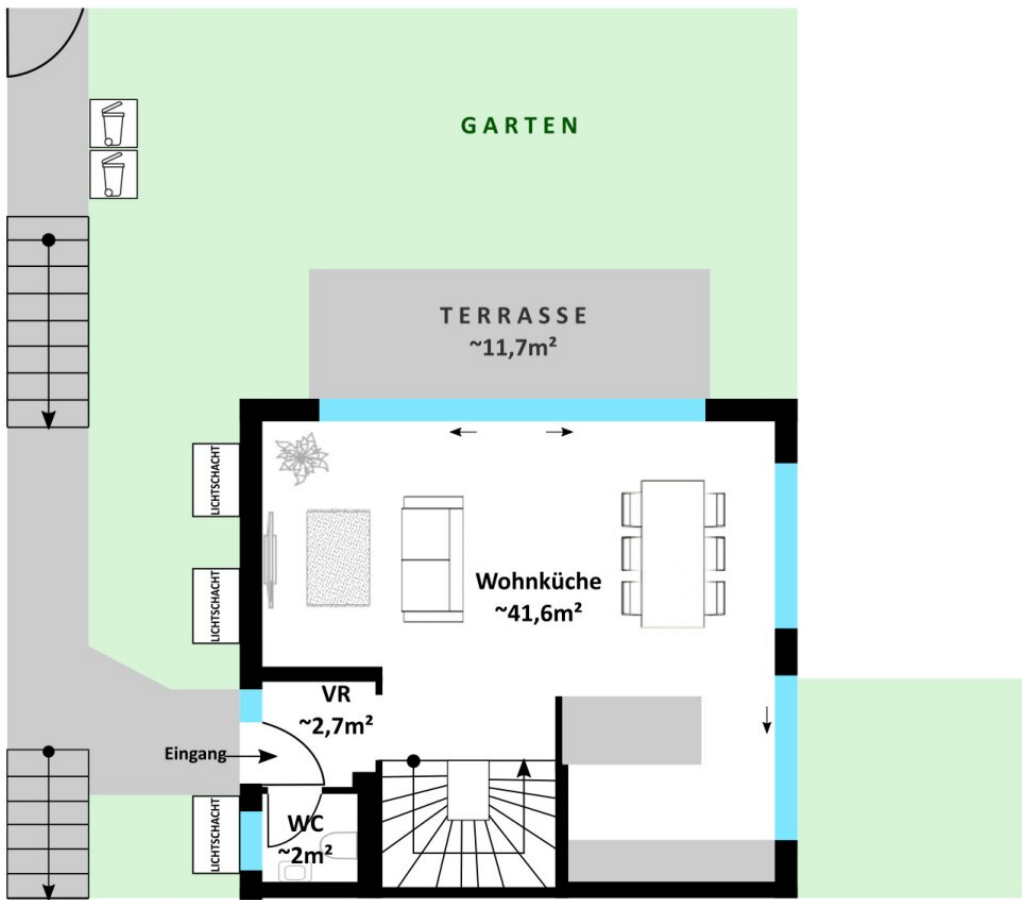


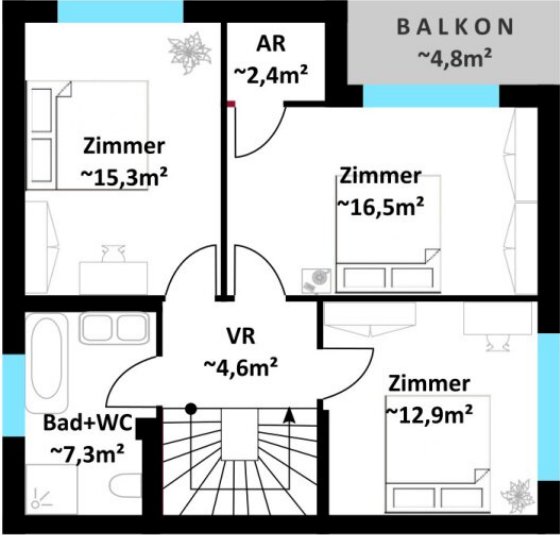


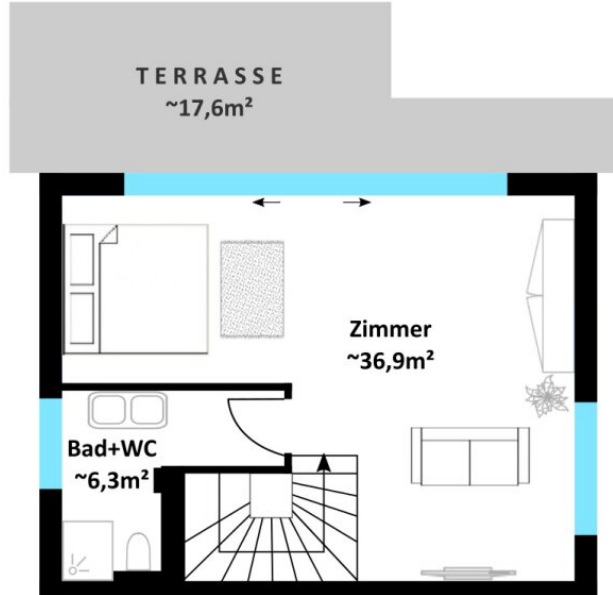












Objektbeschreibung

SHIRAZE präsentiert eine herausragende und zeitgemäße Wohnanlage im 14. Bezirk, in unmittelbarer Nähe des Wolfersbergs und des Wienerwaldes. Diese exklusive Residenz setzt sich aus vier charmanten Doppelhaushälften zusammen, die sich über drei Etagen erstrecken.

Die Doppelhaushälften beeindrucken mit großzügigen Dachterrassen, Balkonen, Gärten, Tiefgaragenplätzen und einem Wohnkeller.

Die Häuser bieten eine Nettowohnfläche von 150-170 m², verteilt auf 5-6 Zimmer. Die Lage ermöglicht nicht nur exklusives Wohnen, sondern auch den Genuss toller Freizeit- und Kulturangebote, besonders inmitten der grünen Umgebung.

Bei der Planung dieses Projektes legte **SHIRAZE** besonderen Wert auf Qualität bei der Auswahl der Materialien, Baustoffe sowie der ausführenden Fachfirmen. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch eine hochwertige Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und elektrischen Außenraffstores aus. Die flächenbündig gestalteten, dreifach verglasten JOSKO Kunststoff-Alu-Fenster bieten optimalen Schall- und Wärmeschutz. Die Beheizung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe der renommierten Marke OCHSNER, in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung, die auch zur Kühlung genutzt werden kann und somit höchsten Komfort garantiert.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben, und das Projekt befindet sich derzeit in der Ausführungsphase, wobei der Rohbau von der erfahrenen Baumeisterfirma Prameshuber & Partner GmbH realisiert wurde.

Die voraussichtliche Fertigstellung des gesamten Projektes (belagsfertig) ist für Juli 2024 geplant. Das **SHIRAZE**-Team freut sich darauf, Sie von der Exklusivität und dem besonderen Charme dieser Objekte überzeugen zu können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.775m
Apotheke <2.350m
Klinik <4.825m
Krankenhaus <2.875m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.450m
Universität <875m
Höhere Schule <5.725m

Nahversorgung

Supermarkt <925m

Bäckerei <2.200m

Einkaufszentrum <2.725m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.825m

Polizei <2.700m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <2.525m

U-Bahn <3.125m

Bahnhof <2.300m

Autobahnanschluss <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap