Nur noch ein Einheit verfügbar! Exklusiver Wohntraum in Wien – Neubau-Doppelhaushälften nahe Wolfersberg

Objektnummer: 786

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:	168,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	85,00 m²
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.420.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

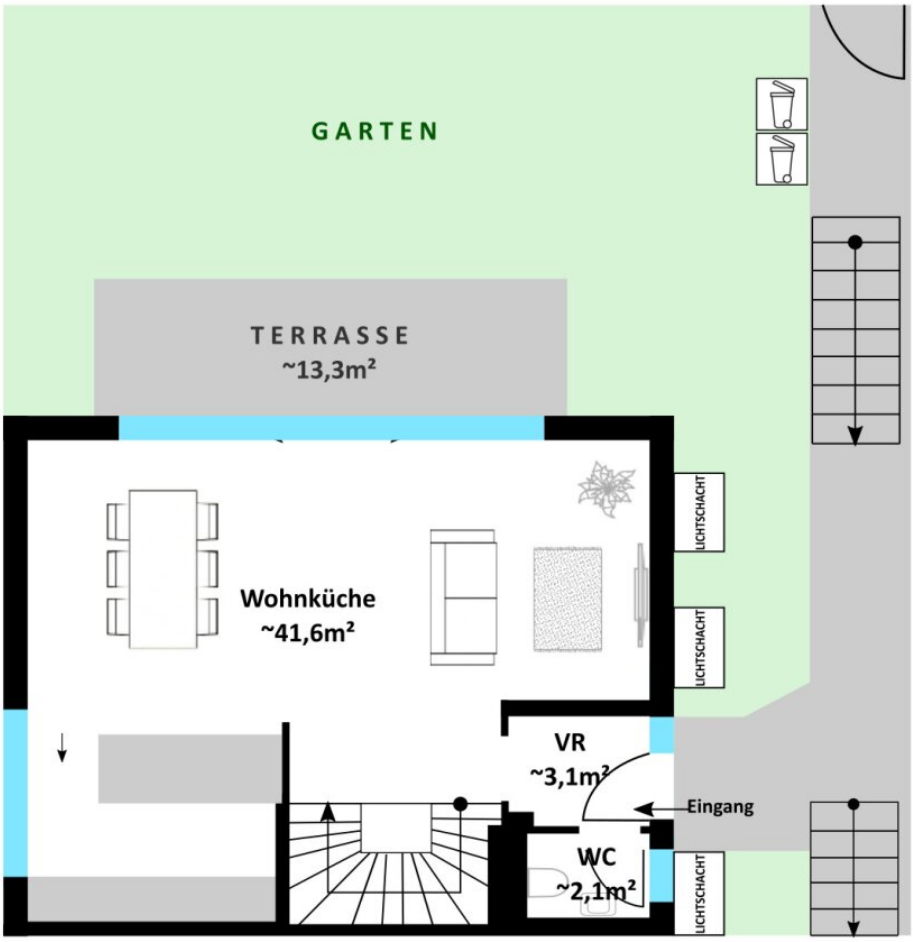
SHIRAZE-BAU GmbH
Ulmenstraße 41a
1140 Wien

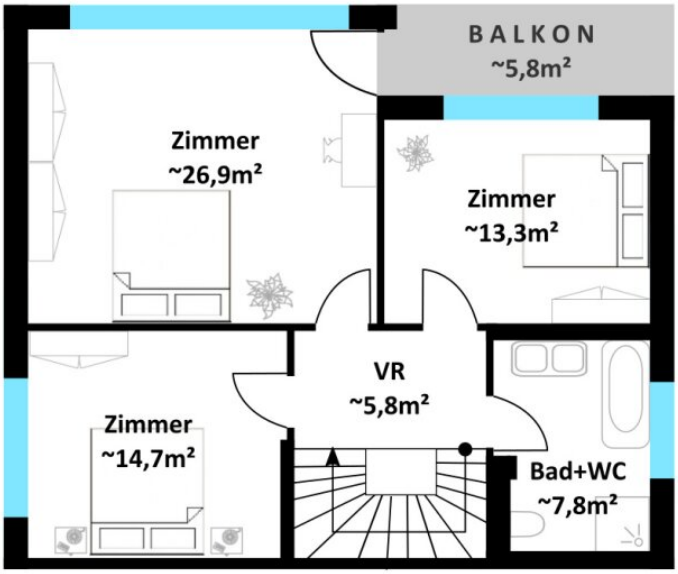
H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

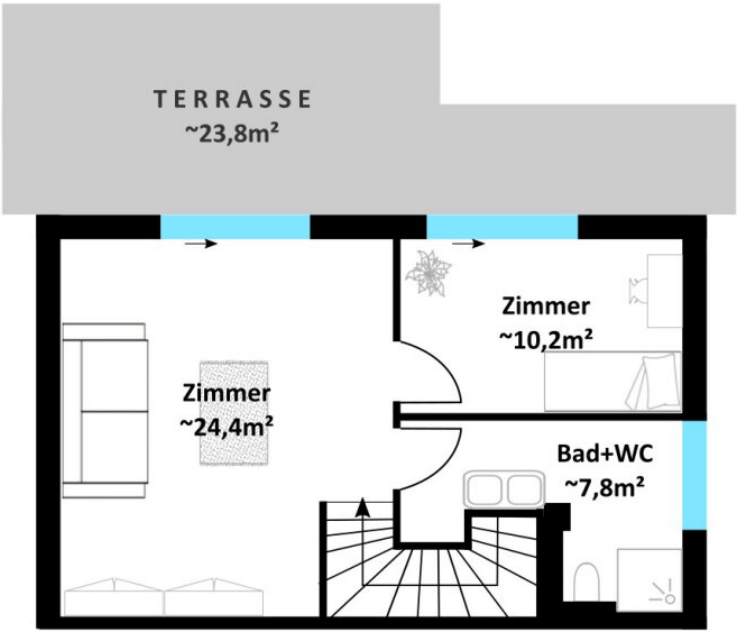
SHIRAZE

SHIRAZE
43

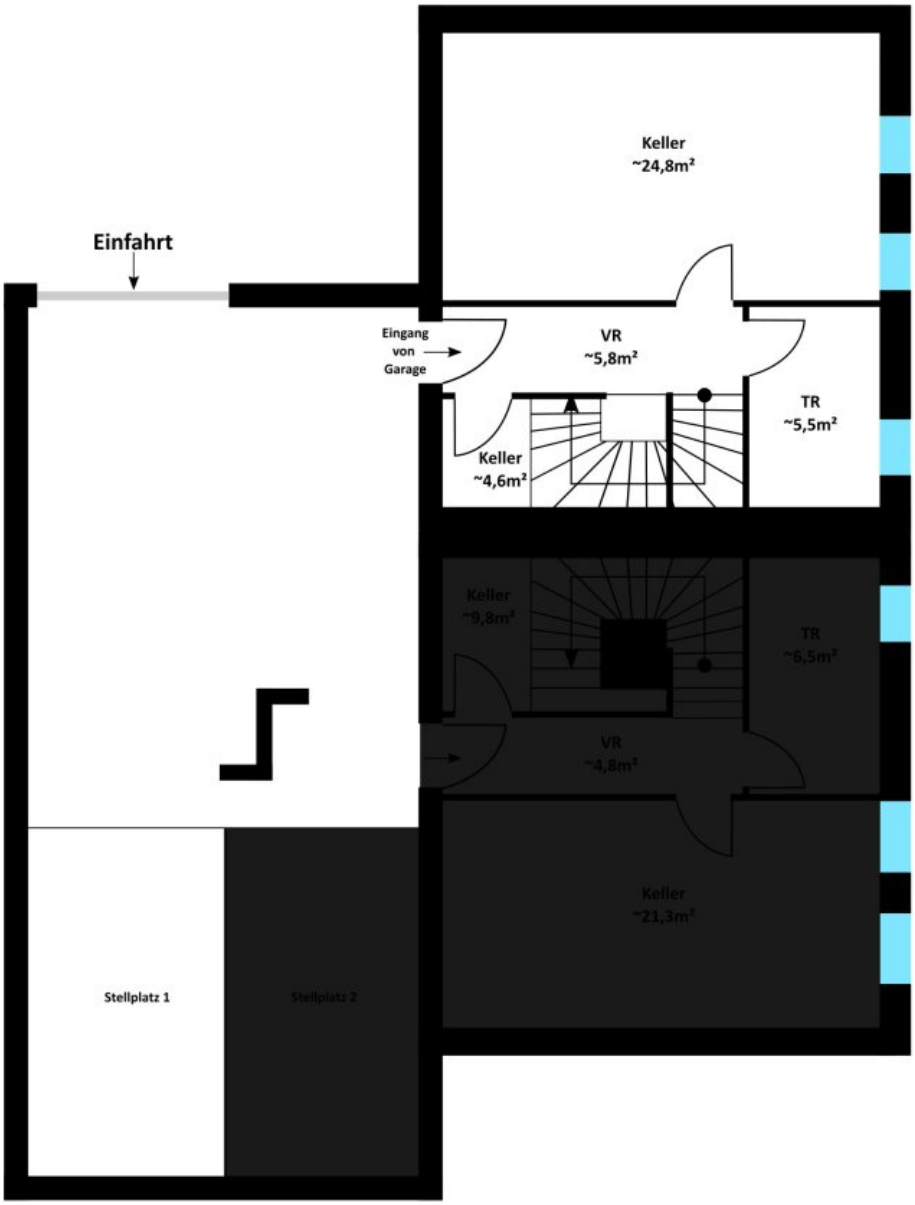

GARTEN
TERRASSE
~13,3m²
Wohnküche
~41,6m²
LICHTSCHACHT
LICHTSCHACHT
VR
~3,1m²
Eingang
WC
~2,1m²
LICHTSCHACHT


BALKON
~5,8m²
Zimmer
~26,9m²
Zimmer
~13,3m²
VR
~5,8m²
Zimmer
~14,7m²
Bad+WC
~7,8m²

N
O
S
W


TERRASSE
~23,8m²
Zimmer
~10,2m²
Zimmer
~24,4m²
Bad+WC
~7,8m²

N
O
S
W


Keller
~24,8m²
Einfahrt
Eingang
von
Garage
VR
~5,8m²
TR
~5,5m²
Keller
~4,6m²
Keller
~9,8m²
TR
~6,5m²
VR
~4,8m²
Keller
~21,3m²
Stellplatz 1
Stellplatz 2

Objektbeschreibung

SHIRAZE präsentiert eine exklusive Wohnanlage in **1140 Wien**, nahe des idyllischen **Wolfersbergs und des Wienerwalds**. Diese **hochwertigen Doppelhaushälften** bieten luxuriöses Wohnen mit **modernen Features, großzügigen Außenflächen und innovativer Technik**.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 150–170 m²
- **5–6 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Privater Garten & großzügige Terrassen**
- **Tiefgaragenplatz & Keller inkludiert**
- **Fußbodenheizung & Kühlung durch Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung**
- **Hochwertige Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz**
- **Elektrische Raffstores & 3-fach verglaste JOSKO-Fenster**
- **E-Auto-Ladestation vorbereitet**

Status: Bezugsfertig ab Sofort – Wahlweise **belagsfertig oder schlüsselfertig**

Exklusive Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Hochwertige Architektur & massive Bauweise:

- Ziegel-Massivbau mit Stahlbeton
- Vollwärmeschutz für optimales Raumklima
- Moderne Flachdach-Konstruktion

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit:

- **Luftwärmepumpe** für Heizung & Kühlung
- **Photovoltaikanlage** für umweltfreundlichen Strom
- **Dreifach verglaste Fenster** für beste Isolierung

Technische Highlights:

- **Elektrische Außenraffstores** für perfekten Sonnenschutz
- **Alarm- & Kamera-Verkabelung** für mehr Sicherheit
- **Vorbereitung für E-Auto-Ladestation** in der Tiefgarage

Raumaufteilung & Design:

- **Offener Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss**
- **Großzügige Fensterfronten für helle Wohnräume**
- **Bad mit Fenster, Badewanne & Dusche**

Perfekte Lage in 1140 Wien – Ruhe & Natur mit Top-Anbindung

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Grünlage nahe des Wolfersbergs.

Beste Verkehrsanbindung:

- **Busstation nur 125 m entfernt**
- **Schnelle Anbindung zur Autobahn (2,95 km)**
- **U-Bahn (U4) & Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar**

Hervorragende Infrastruktur:

- Supermarkt: **925 m**
- Bäckerei: **2,2 km**
- Apotheke: **2,35 km**
- Klinik: **4,8 km**
- Universität: **875 m**

Familienfreundlich:

- Schule: **2,0 km**
- Kindergarten: **2,45 km**

- Spielplätze & Grünflächen in direkter Umgebung

Ein Einheit noch verfügbar – Sichern Sie sich Ihr Traumhaus!

Haus 1 (168 m² Wohnfläche) ? 1.420.000 €

Haus 2 (177 m² Wohnfläche) ? 1.495.000 € Verkauft

Kaufpreis pro m²: 8.446,33 €

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: **3,5 %**
- Grundbucheintragungsgebühr: **1,1 %**
- Vertragserrichtungskosten: **1,5 %**

? **Bezugsfertig ab Sofort** – jetzt Besichtigung vereinbaren!

Kontakt & Besichtigungstermin:

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

Email: ali.farhadi@shiraze-bau.at

Mobil: +43 650 500 80 36

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.775m
Apotheke <2.350m
Klinik <3.300m
Krankenhaus <2.775m

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