

**Exklusiver Wohnraum in Wien –
Neubau-Doppelhaushälften nahe Wolfersberg**



Objektnummer: 798

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m²
Keller:	43,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * 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



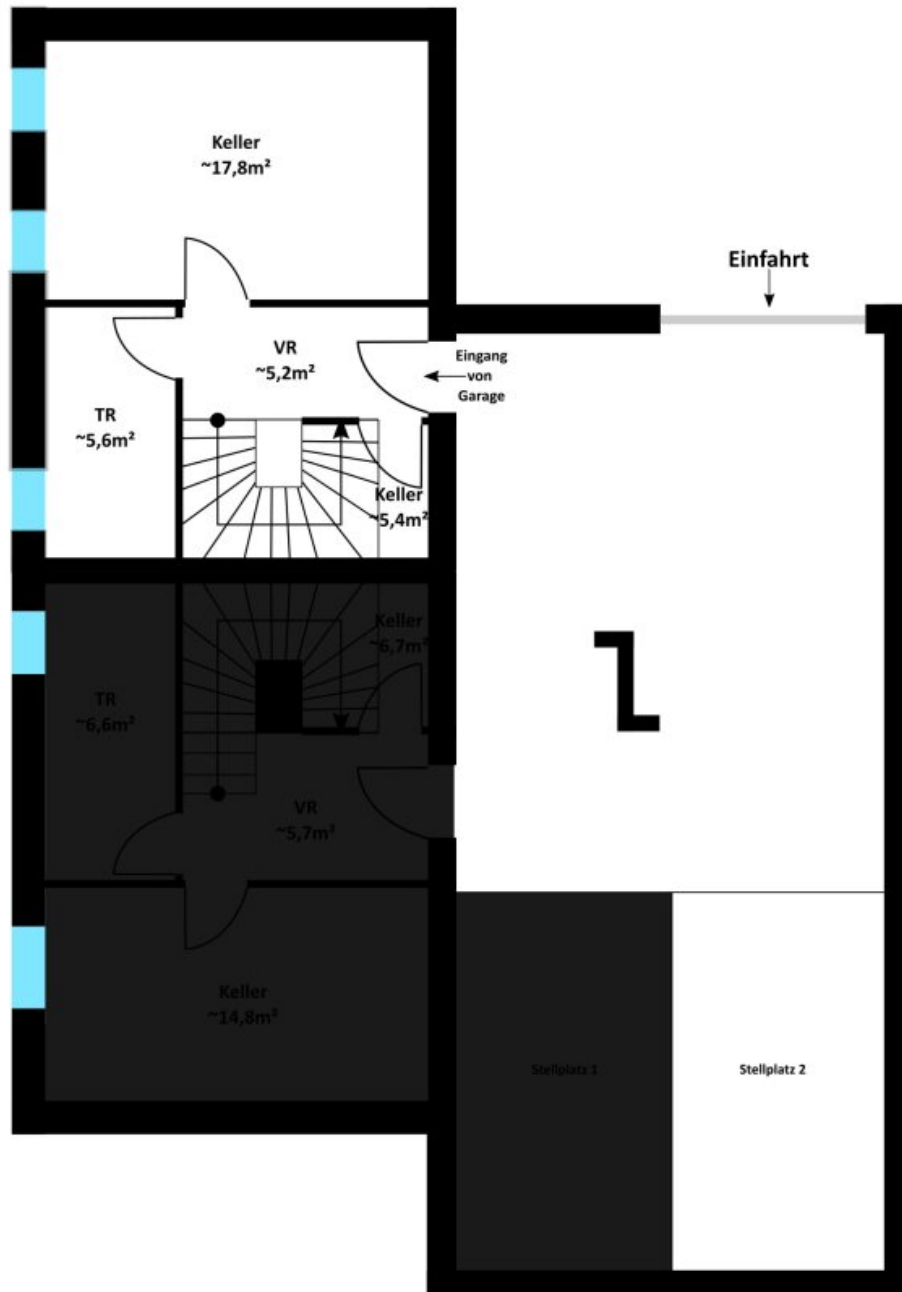


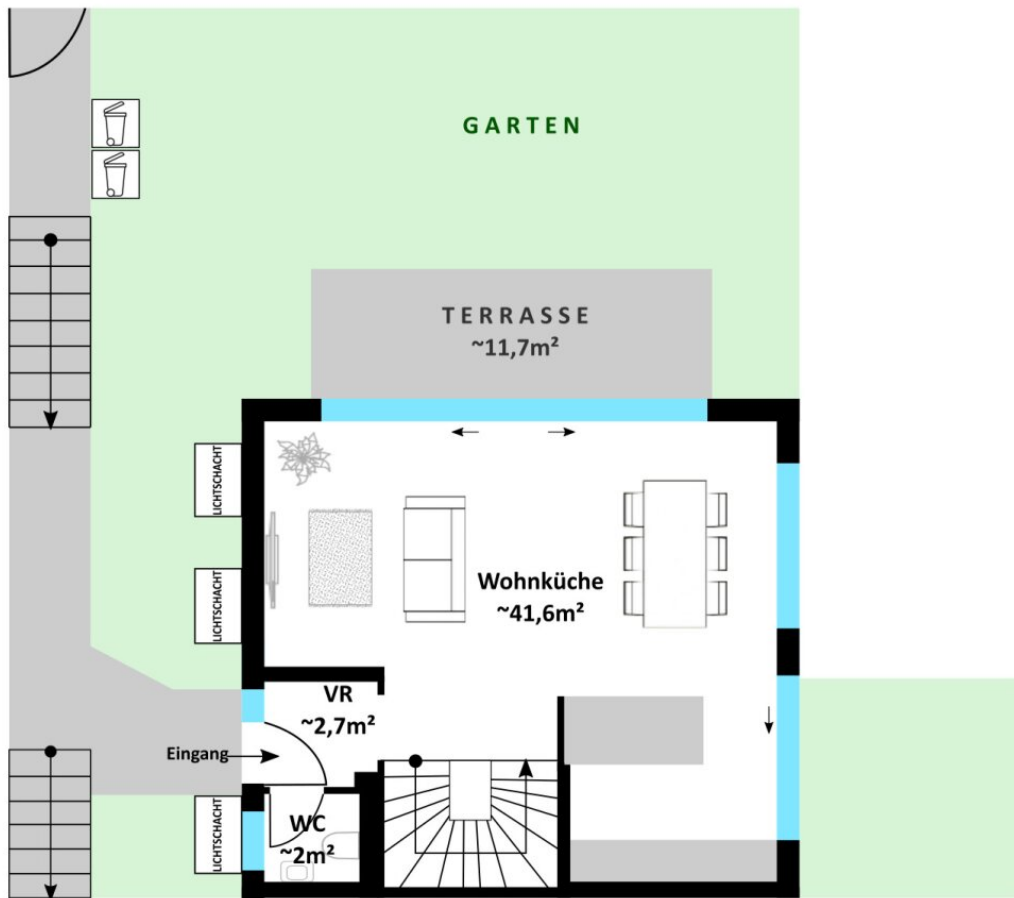


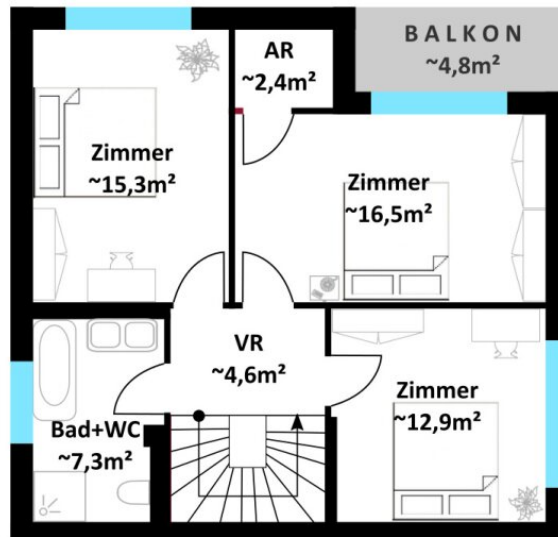


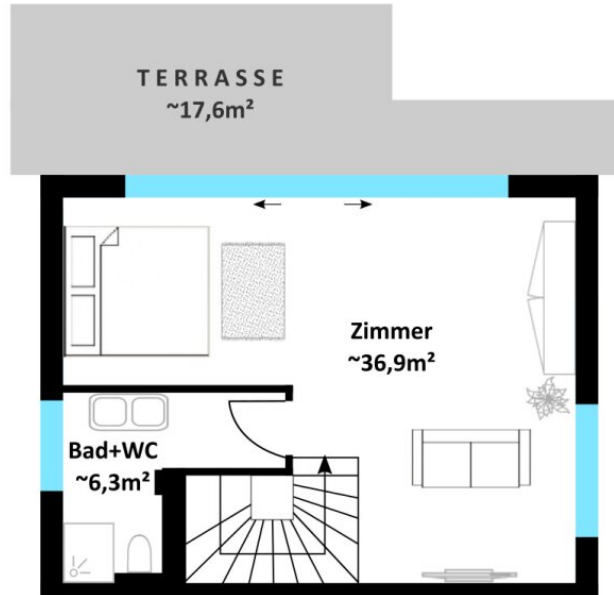












Objektbeschreibung

SHIRAZE präsentiert eine 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

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](mailto: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