

## **Karl-Bekehrty-Straße 43-45**



**Objektnummer: 822**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m <sup>2</sup>
Keller:	43,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 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

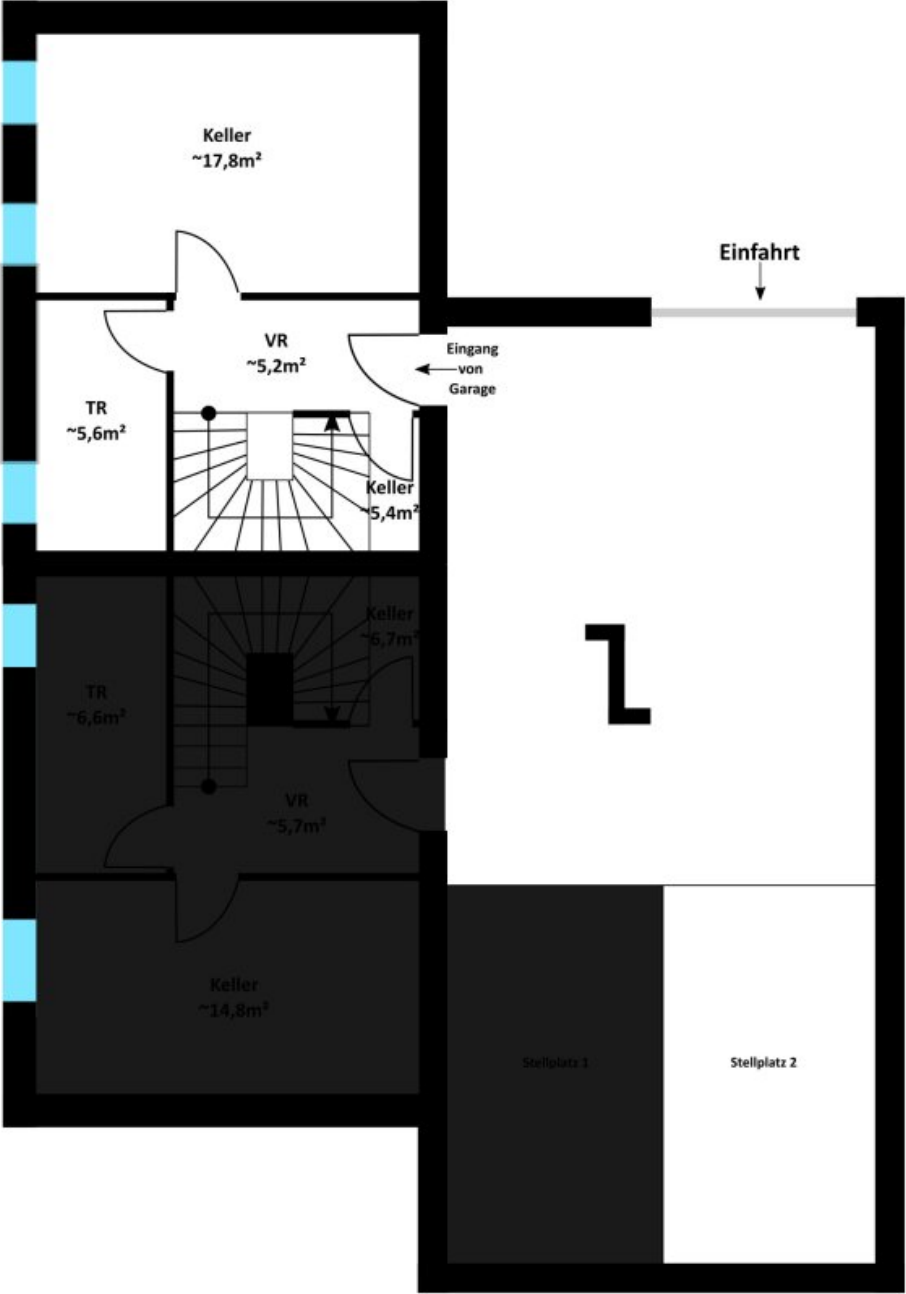
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

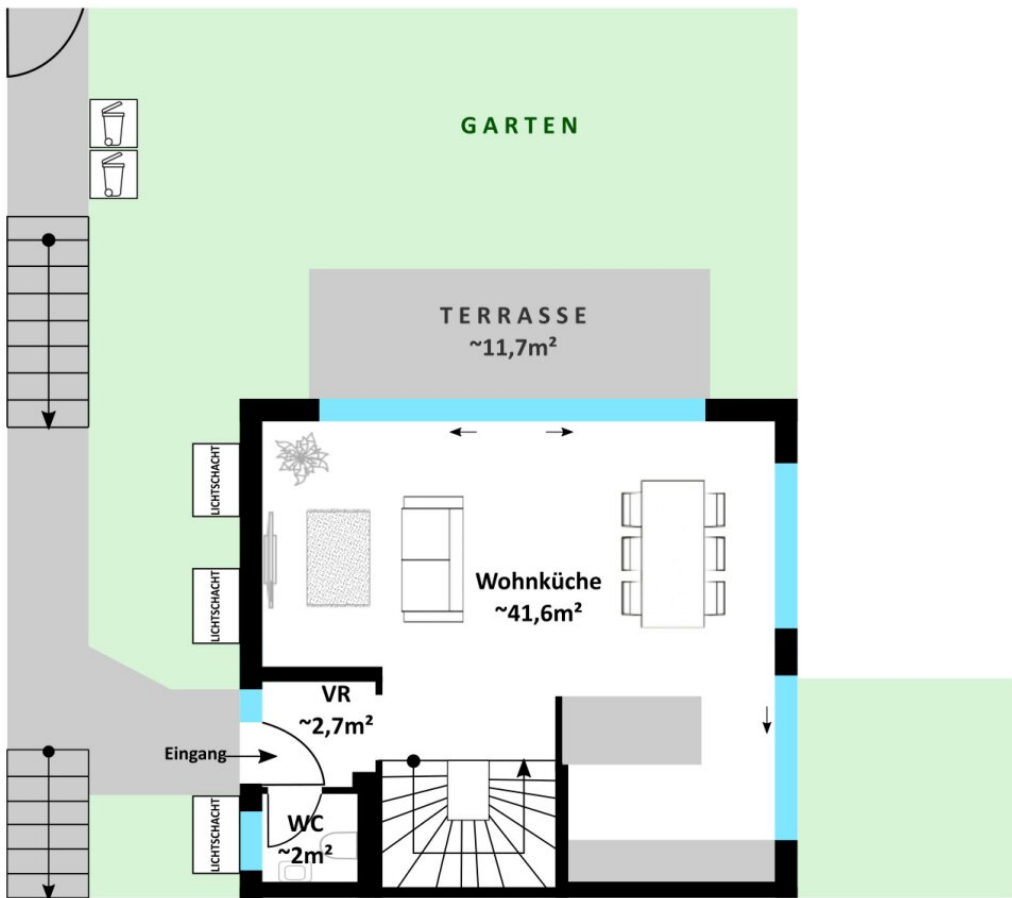


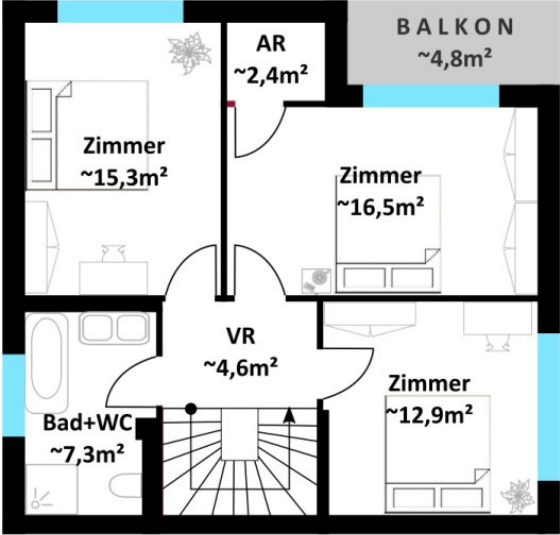


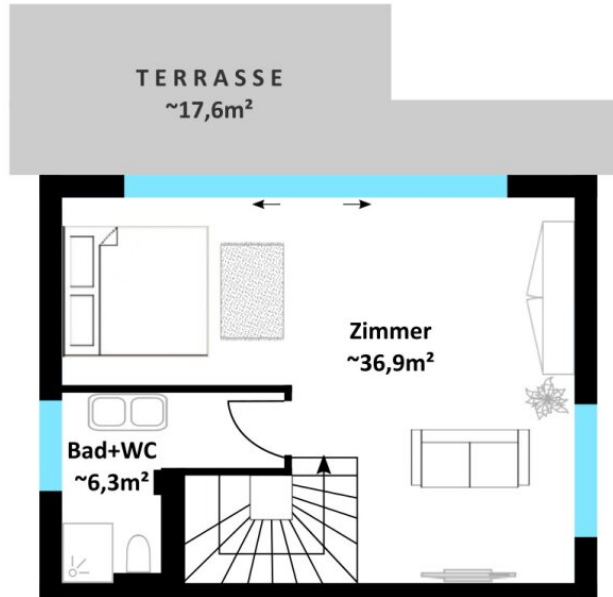












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ? 1.420.000 €**

**Haus 2 (177 m<sup>2</sup> 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 <750m

Universität <725m

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