

## **Luxus-Doppelhaushälfte mit Spa-Garten & High-End-Technik in 1230 Wien**



**Objektnummer: 833**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

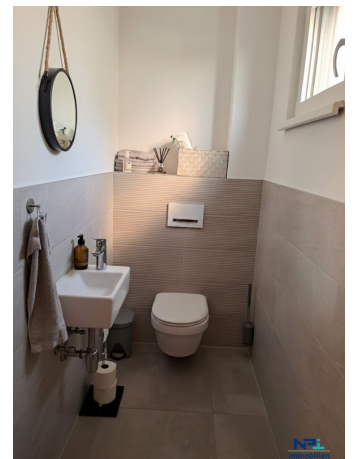
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

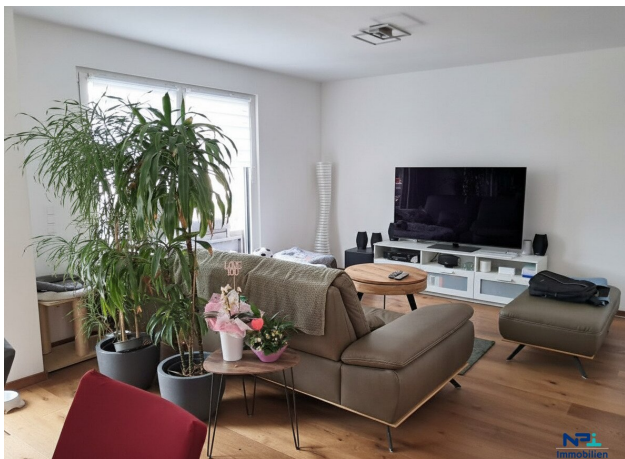
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

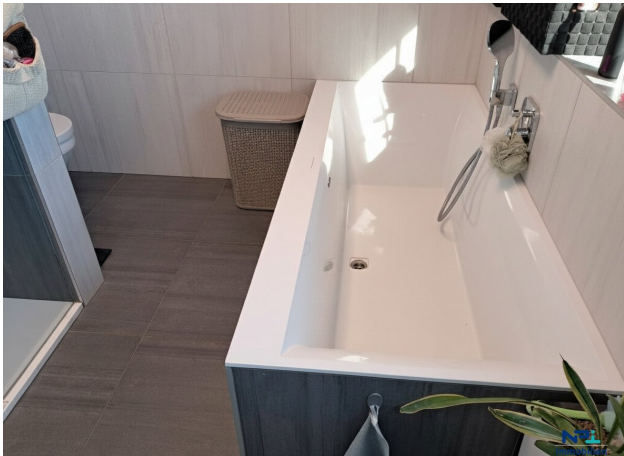
NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4





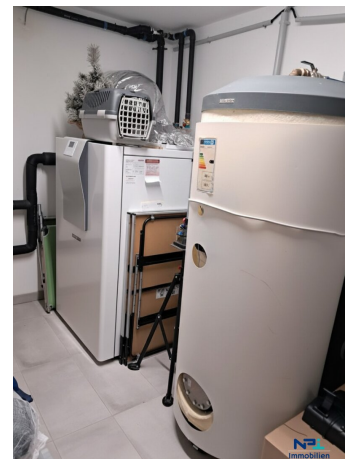


Ni  
Immobilien



Ni  
Immobilien



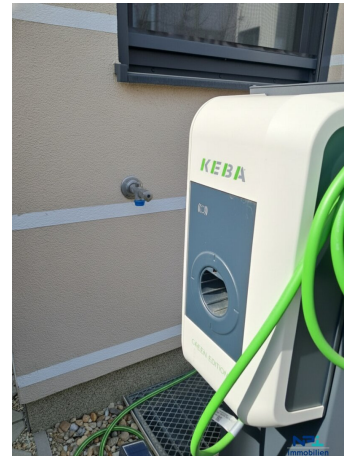




NPI  
Immobilien



NPI  
Immobilien



NPI  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger und begehrter Lage des 23. Wiener Gemeindebezirks. Die im Jahr 2019 von der renommierten Firma „Glorit“ errichtete Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche technische Highlights.

Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die energieeffiziente Bauweise, die hochwertige Ausstattung sowie die umfangreichen Smart-Home- und Komfortlösungen.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Großzügiger Wohnbereich (ca. 41 m<sup>2</sup>) mit offener Einbauküche
- Hochwertige Geräte
- Quooker-System (kochendes, gekühltes, gefiltertes und Sprudelwasser)
- Baujahr 2022, Service 2025 (teilweise erneuert)

### Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

#### Terrasse & Garten

- Westseitig ausgerichtete, überdachte Terrasse (Fertigstellung Oktober 2025)

- Hochwertige Aluminium-Glas-Konstruktion mit Sicherheitsglas
- 2-seitige Glasschiebetüren (bodengeführte Schienen)
- 1 Seite mit Paneelen geschlossen
- Elektrische Außenmarkise mit Regen- und Windsensor (IR- & Sprachsteuerung)
- Infrarot-Terrassenheizung (Marke TANSUN)
- Natursteinbelag

### **Garten-Highlights**

- Whirlpool „Nizza“ (Waterwave) mit Airblower & Lifter-Abdeckung
- Gartendusche
- Automatische Bewässerungsanlage (inkl. Konturbewässerung & mehrere Entnahmestellen)
- Rasenroboter (unsichtbare Kabelverlegung)

### **Obergeschoss:**

- 3 Schlafzimmer
- Tageslicht-Flur mit elektrischem Dachflächenfenster

- Badezimmer mit:
- Badewanne
- Dusche
- WC
- Doppelwaschtisch
- Spiegel mit Beleuchtung, Soundsystem & Spiegelheizung

### **Zusätzliche Ausstattung**

- kontrollierte Wohnraumlüftung im Obergeschoss (Baujahr 2025, App- & Wandsteuerung)
- Klimaanlage in allen Räumen (Daikin Multisplit „Stylish“) IR-, Sprach- und App-Steuerung

### **Kellergeschoss:**

- 3 vielseitig nutzbare Räume (z. B. Hobby, Fitness, Lager)

### **Technik & Energie**

- Photovoltaikanlage (8 kWp, 24 bifaziale Paneele) – Baujahr 2020
- 20 Jahre Leistungsgarantie (mind. 90%)

- Batteriespeicher (BYD, 10 kW) – Baujahr 2023
- Wärmepumpe (Heizung)
- E-Heizstab mit PV-Überschusssteuerung
- Hauptsicherung 2025 auf 50A erweitert (optimale Nutzung mehrerer Großverbraucher)

### **Außenbereich & Stellplatz**

- Elektrisches Einfahrtstor mit Sensorsteuerung
- PKW-Stellplatz am Grundstück
- Vorbereitung für E-Mobilität (KEBA Wallbox, 11kW, Baujahr 2025)

### **Highlights auf einen Blick**

- Hochwertige Glorit-Bauweise
- Alu-Holzfenster 3 fach verglast mit Insektenschutz – langlebig, pflegeleicht & maximaler Wohnkomfort
- Modernste Haustechnik & Smart-Home-Lösungen
- Energieeffizientes System mit PV-Anlage & Speicher
- Klimatisierung & Wohnraumlüftung
- Luxus-Terrasse mit Ganzjahresnutzung

- Whirlpool & perfekt angelegter Garten
- E-Mobilität vorbereitet
- Ruhige Wohnlage in Wien-Liesing

## **Fazit**

Diese exklusive Doppelhaushälfte ist ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf moderne Technik, Energieeffizienz und gehobenen Wohnkomfort legen. Einziehen und wohlfühlen auf höchstem Niveau.

**Jetzt besichtigen und selbst überzeugen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap