# Hochwertiges Zuhause mit 3 Zimmern und uneinsehbarem Garten

Image00022

**Objektnummer: 141/82911**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Adam-Strenninger-Gasse 2 |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2380 Perchtoldsdorf |
| **Wohnfläche:** | 70,73 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 28,65 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 483.000,00 € |

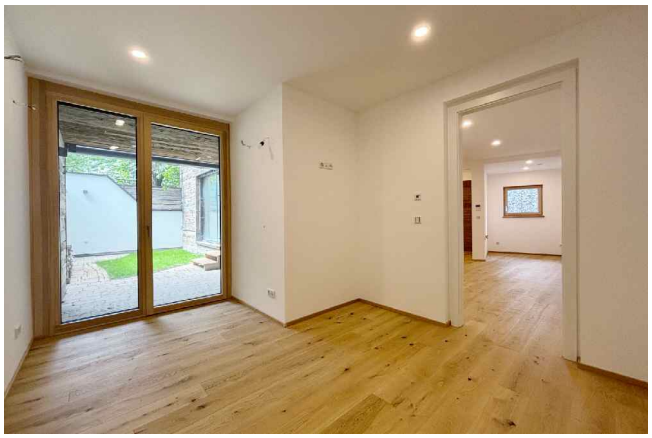
# Ihr Ansprechpartner

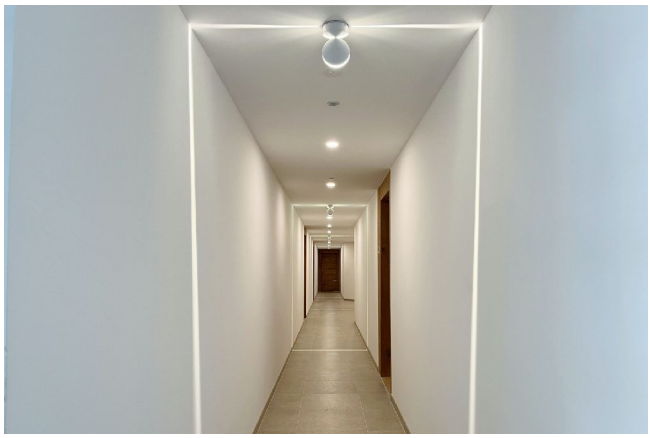
**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653
H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



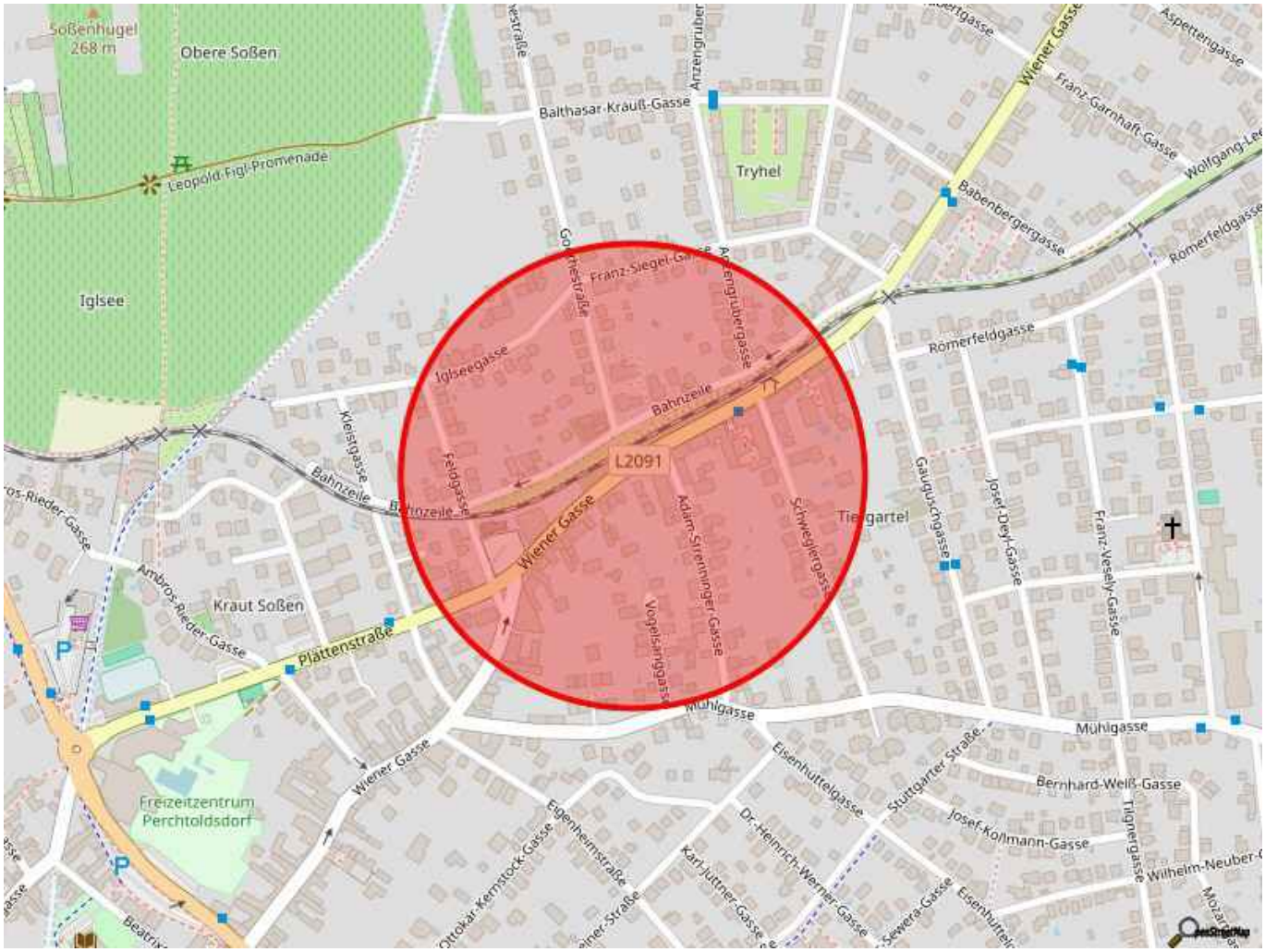


GRÜN
LEBEN
PERCHTOLDSDORF

# TOP 5
## ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 70,73 m2 |
| Terrasse: | 6,54 m2 |
| Loggia: | 6,80 m2 |
| Garten: | 9,05 m2 |
| Vorgarten: | 19,80 m2 |

WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf


Soßenhügel
268 m
Obere Soßen
Leopold-Figl-Promenade
Iglsee
Balthasar-Krauß-Gasse
Anzengruber
Tryhel
Wiener Gasse
Franz-Garnhaft-Gasse
Aspetengasse
Babenbergergasse
Römerfeldgasse
Franz-Siegel-Gasse
Anzengrubergasse
Goethestraße
Igbeegasse
Bahnzeile
Kleistgasse
Feigasse
L2091
Wiener Gasse
Adam-Stremmger-Gasse
Schwegelgasse
Tiergartel
Gauquskgasse
Josef-Deyl-Gasse
Franz-Vesely-Gasse
Ambros-Rieder-Gasse
Kraut Soßen
Plattenstraße
Vogelsanggasse
Mühlgasse
Eisenhuttelgasse
Stuttgarter Straße
Bernhard-Weiß-Gasse
Josef-Kollmann-Gasse
Tilgnergasse
Wilhelm-Neuber-
Freizeitzentrum
Perchtoldsdorf
Eigenheimstraße
Ottokar-Kernstock-Gasse
Karl-Juttner-Gasse
Dr.-Heinrich-Werner-Gasse
Sewera-Gasse

# Objektbeschreibung

Diese ca. 70m² große Wohnung ist ideal für ein Paar oder eine kleine Familie, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Atmosphäre legen. Der Mittelpunkt der Wohnung bilden die großzügige Küchennische mit Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden und gesellige Abende mit Gästen bietet.

Über zwei kleine Holztreppen gelangt man in die gemütliche Relaxarea, welche Platz für einen praktischen Wandverbau und einer Loungeecke bietet. Ein Rückzugsort zum Entspannen mit direktem Zugang zum uneinsehbaren süd-west Garten. Besonders praktisch ist die angrenzende Loggia im Chaletstil, die vom Kinder- oder Bürozimmer begehbar ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein weiteres Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken, WC und Deckenbeleuchtung.

Die gesamte Wohnung ist auf eine hochwertige Wohnqualität ausgerichtet: Lichtdurchflutete Räume dank integrierter LED-Spots in der Decke, angenehme Sichtachsen und ein hohes Maß an Privatsphäre schaffen ein einladendes Ambiente. Die Kombination aus ansprechender Architektur und natürlichen Materialien – wie Holzelementen und einer edlen Eichen-Landhausholzdiele mit Fase – sorgt für ein zeitlos elegantes Wohnklima, das gleichermaßen überzeugt wie zum Wohlfühlen einlädt.

Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Zudem können alle Bewohner eine atemberaubende, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse genießen, die einen beeindruckenden 360° Ausblick bietet.

Hochwertige Ausstattung:
- Verklebte Landhausdielen aus geölter Eiche
-

Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss

- Videosprechanlage
- fast raumhohe Fenster
- Decken-LED-Spots mit Schalt- und Dimmfunktion für weißes und gelbes Licht

- Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m
-

Kaminanschluss vorhanden

- Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung

- Effiziente Luftwärmepumpe

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
-

Sonnenschutz: gartenseitig Zip-Screens und Markise, Küche und Schlafzimmer Raffstores

- Photovoltaikanlage auf dem Dach

Weitere Wohnungen stehen noch zum Verkauf und können auf Wunsch gerne vor Ort besichtigt werden.

Lage und Infrastruktur:
Die beworbene Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze, im Bezirk Mödling. Die Marktgemeinde ist bekannt für ihre Weinbaukultur und ihre Nähe zur Bundeshauptstadt Wien. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine ausgezeichnete Nahversorgung aus. Der Bahnhof Perchtoldsdorf, welcher die Linien S2, S3 und S4 führt, ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wien. Zudem verkehren mehrere Buslinien in Gehdistanzen. Die Wienerstraße führt direkt nach Wien und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Südautobahn (A2) sowie die Südosttangente (A23). Diverse Bildungseinrichtungen befinden sich direkt im Ort. In der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft wird eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte geboten. Das nahegelegene Einkaufszentrum "Shopping City Süd" in Vösendorf bietet zusätzlich eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Die Region rund um Perchtoldsdorf bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Wienerwald lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, während die Perchtoldsdorfer Heide als Naturpark mit seltenen Tieren und Pflanzen einen hohen Erholungswert bietet.

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.