

**Optimaler Grundriss! 3 Zimmerwohnung mit Loggia,
boden tiefen Fenstern und eleganter Ausstattung**



Image00046

Objektnummer: 141/82913

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	63,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



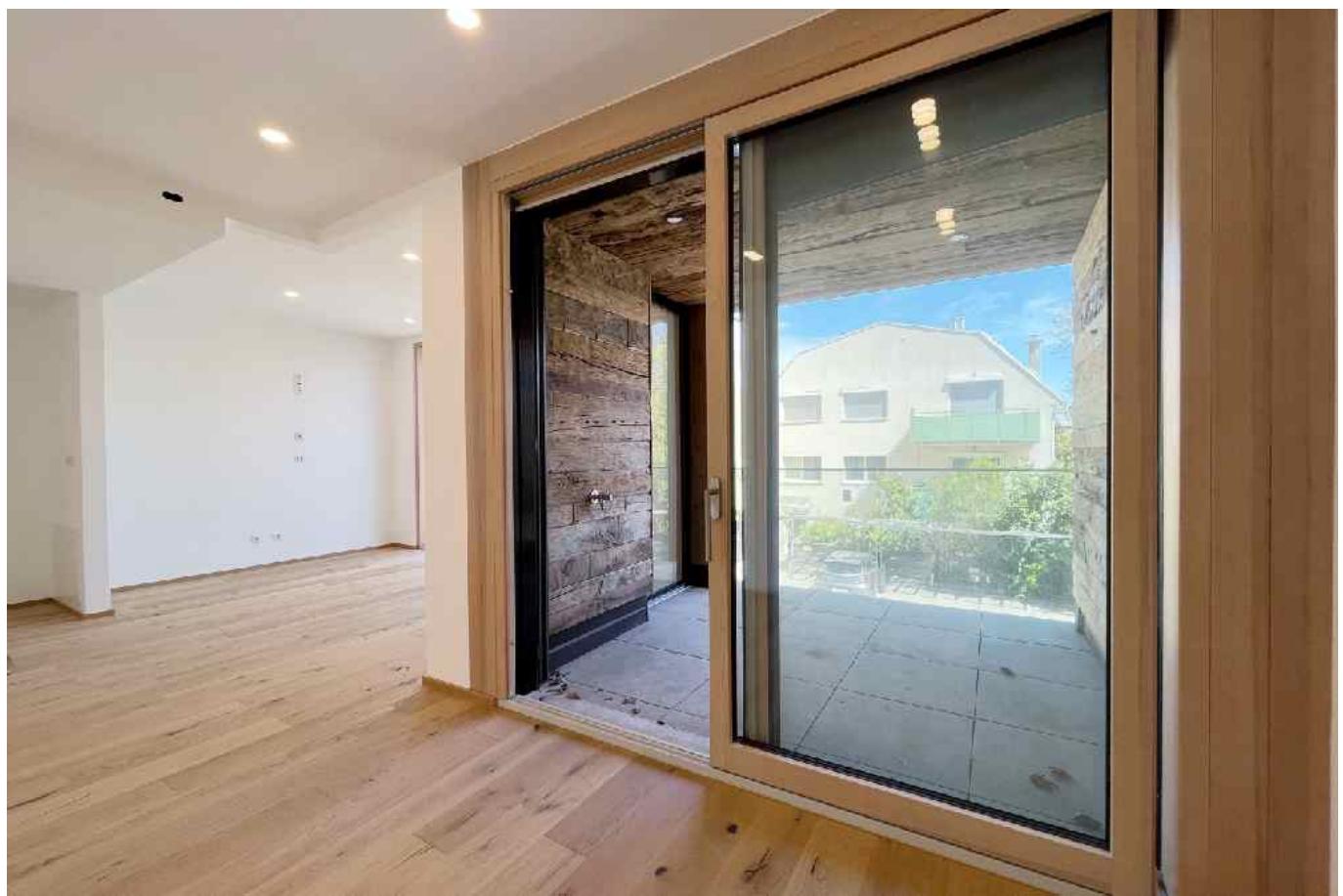
Petra Merkader

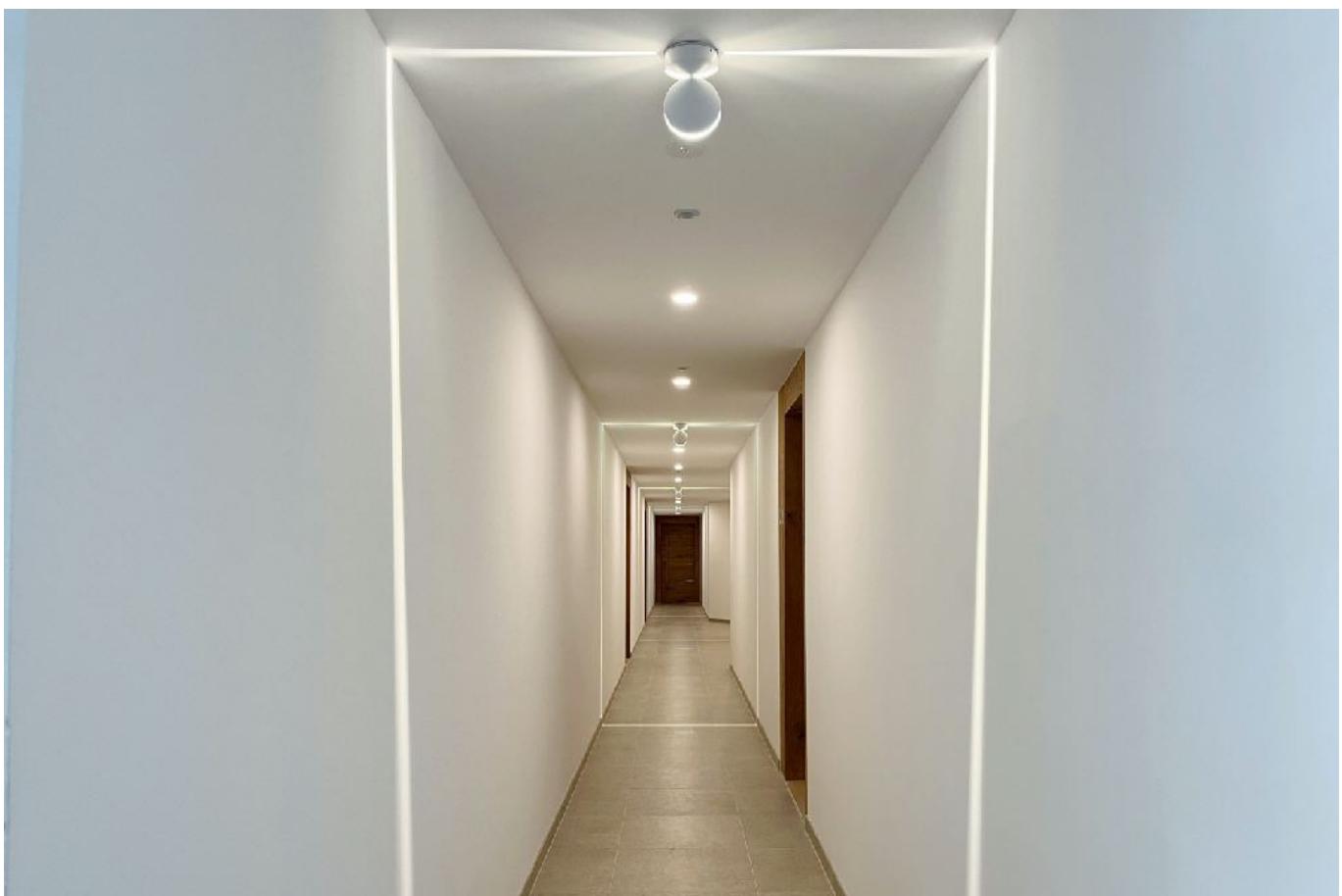
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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





PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH
• 63 – 123 m² Wf • bezugsfertig • hochwertige Ausstattung • großzügige Freiflächen • Tiefgarage

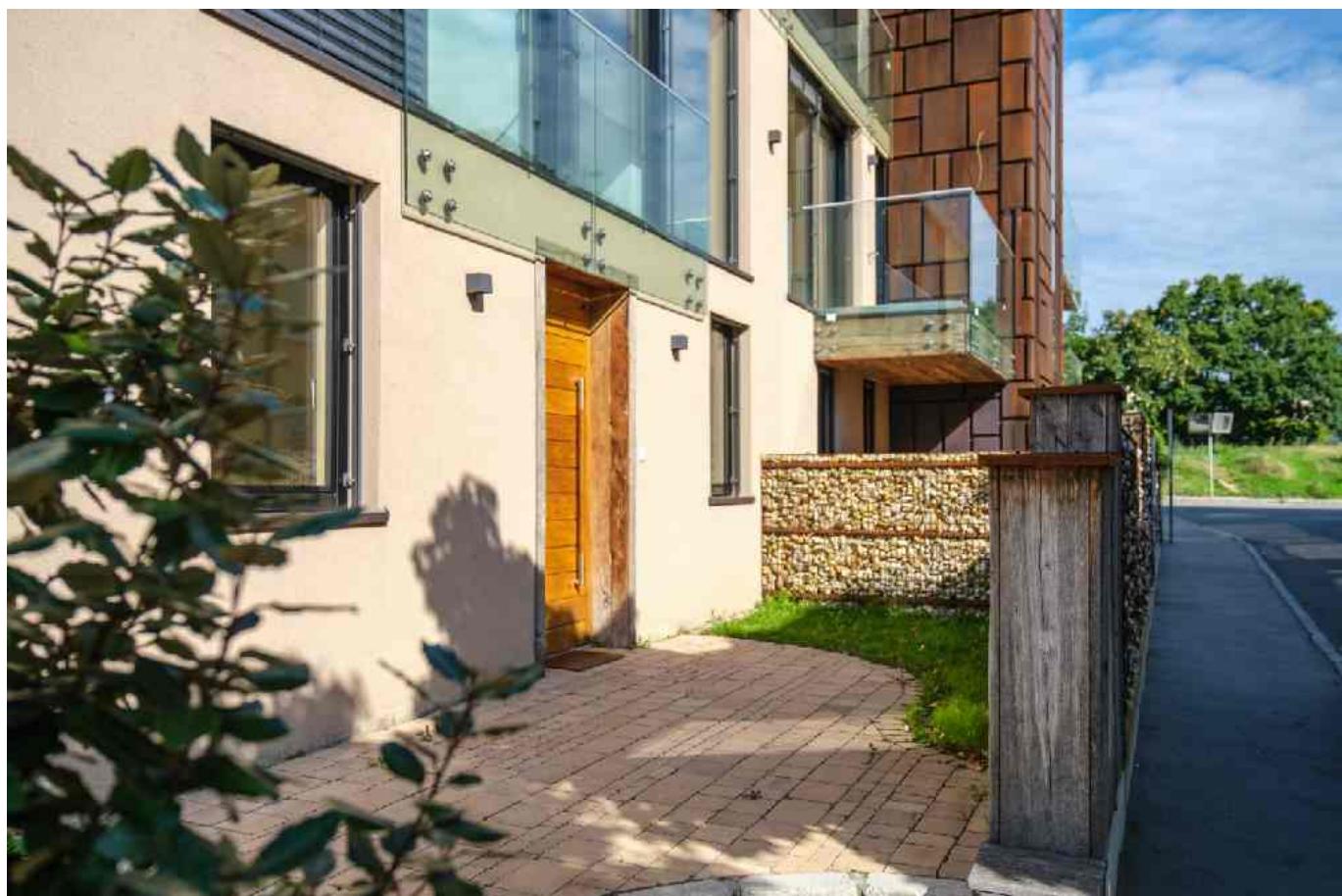
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

Petra Merkader | +43 676 834 34 669 | merkader@rustler.eu



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





GRÜN
LEBEN

PERCHTOLDSDORF

TOP 8

1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 63,32 m²

Loggia: 6,42 m²

WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



Adam Strenninger-Gasse

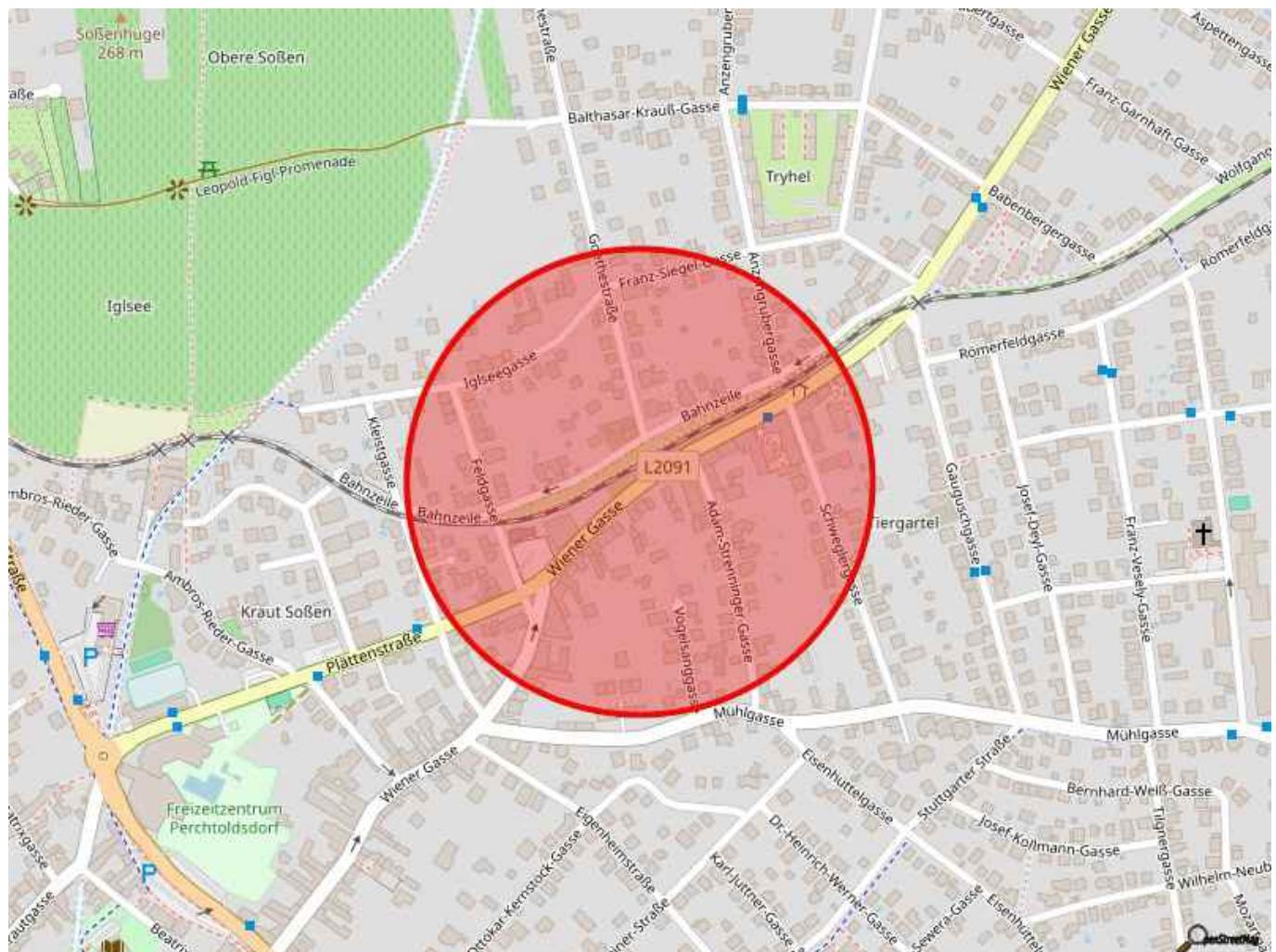
Die angegebenen Quadratmeter berücksichtigen Balkone und Loggien. Maßtoleranzen bei über der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich Änderungen und technischer Forderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausbau-Abkommen entsprechend
der Bauart und den Anforderungen einer nachhaltigen Planung mit dem Ziel der Minimierung von Energieaufwand.

Wien, Mai 2014
www.wien.at/immobilien/040-944-181-322
Email: info@wien-objekt.at



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich!

Diese süd-ost ausgerichtete 3 Zimmerwohnung mit ca. 63m² besticht durch ihre außergewöhnlich lichtdurchfluteten Räume und hochwertige Ausführung. Zentrum der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit fast raumhohen Fenstern, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern durch moderne Schiebetüren auch einen fließenden Zugang zur heimeligen Loggia ermöglichen. Die Raumaufteilung ist effizient und übersichtlich gelöst: Ein zentral gelegener Vorraum verbindet sämtliche Bereiche der Wohnung. Zwei weitere Zimmer, beide mit großzügigem Lichteinfall, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und funktionaler Eleganz: eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie eine Aufsatzschale auf einen Vollholz Waschtisch sind integriert. Eine durchdachte Beleuchtung durch LED-Spots in der Decke rundet das stimmige Gesamtbild ab.

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

Hochwertige Ausstattung:

- geölte Eichen-Landhausholzdiele mit Fase geklebt Fußböden
- Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss
- Videosprechanlage
- fast raumhohe Fenster
- LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Schaltelelementen)
- Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m
- Kaminanschluss vorhanden
- Wohnungsinterne Warmwasser Aufbereitung
- Effiziente Luftwärmepumpe
- teilw. kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sonnenschutz: Zip Screens + Raffstores
- PV-Anlage im Dachbereich

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 Bundesstadt 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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN