Effizient geschnittene 3 Zimmerwohnung mit echtem Mehrwert als Eigennutzer oder Anleger

Image00051

Objektnummer: 141/82914

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	73,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	535.000,00 €

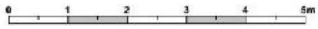
Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

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



DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN BIS 2% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH AMTLICHER UND TECHNISCHER NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUS ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER GRÜNFLÄCHEN UND ÄHNLICHER SYMBOLIK IM DIE WIEDERGABE IST NICHT VERBINDLICH. DIE MÖBLIERUNG IST NICHT VORGESEHEN UND IN KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN.

GRÜN
LEBEN
PERCHTOLDSDORF

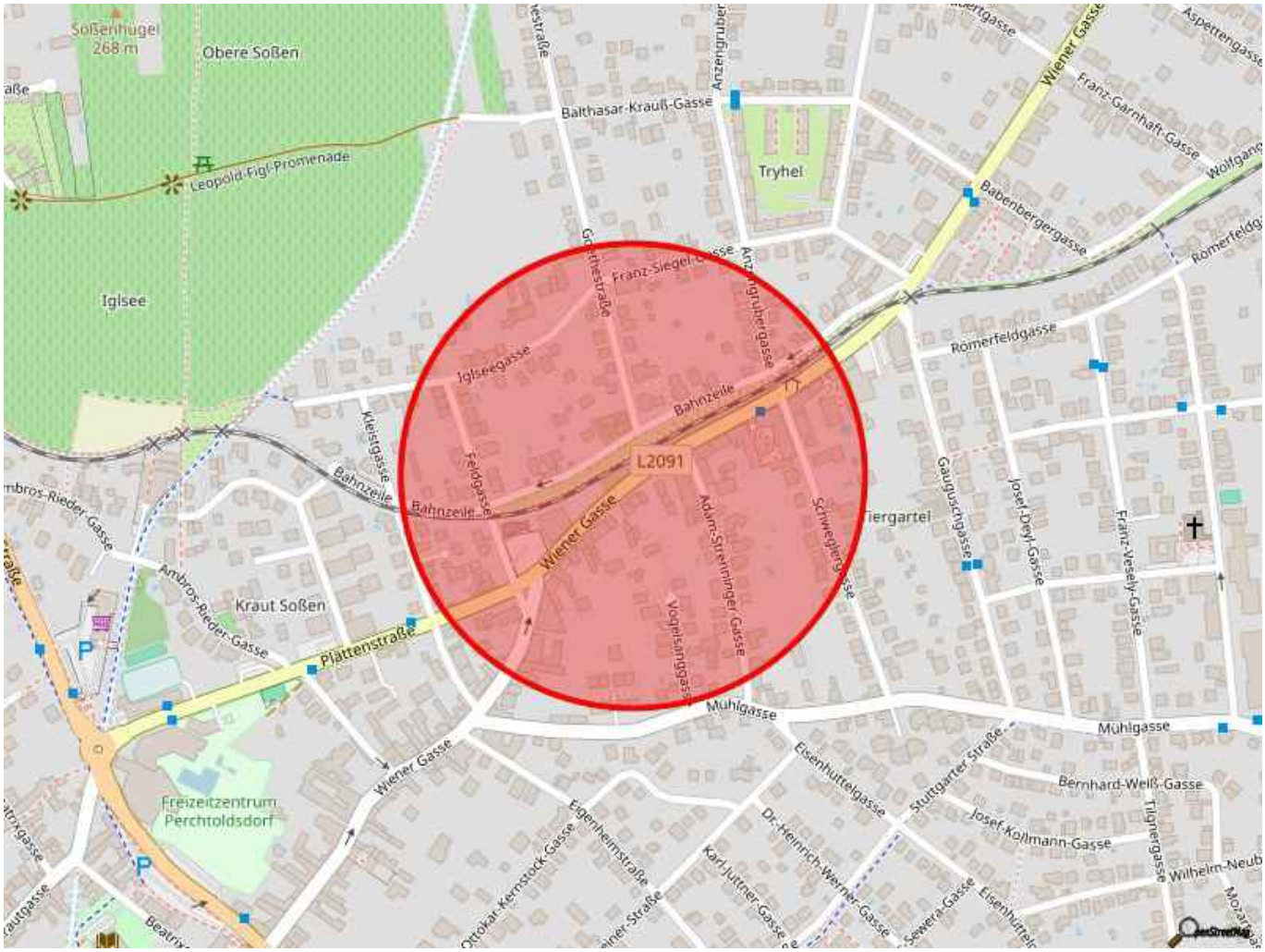
TOP 9

1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 73,24 m2

Balkon: 6,08 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
Babenbergergasse
Römerfeldgasse
Goethestraße
Franz-Siegel-Gasse
Anzengrubergasse
Iglseegasse
Bahnzeile
L2091
Kleistgasse
Feldgasse
Adams-Stegmüller-Gasse
Schwegelhofgasse
Tiergartel
Gauguschgasse
Josef-Deyl-Gasse
Franz-Vesely-Gasse
Ambros-Rieder-Gasse
Kraut Soßen
Plattenstraße
Vogelsanggasse
Mühlgasse
Freizeitzentrum
Perchtoldsdorf
Eisenhüttelgasse
Stuttgarter Straße
Bernhard-Weiß-Gasse
Josef-Kollmann-Gasse
Tilgnergasse
Wilhelm-Neub
Eigenheimstraße
Ottokar-Kernstock-Gasse
Dr.-Heinrich-Werner-Gasse
Karl-Juttner-Gasse
Sewera-Gasse
Eisenhüttel
Beatrix
OpenStreetMap

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m² gelangt in die Vermarktung.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss, viel Helligkeit und einem Außenbereich. Die ca. 6 m² integrierte Loggia erweitert den Wohnraum und macht die Immobilie zu einer rundum attraktiven Lösung.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdiele ausgestattet und verfügen – bis auf das Bad – über eine moderne Raumlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Highlight dieser Wohnung sind zwei großzügige Badezimmer, die dezent und stilvoll gestaltet sind. Eines bietet eine freistehende Badewanne und das zweite Bad eine bodenebene Dusche, mit jeweils einem Vollholz-Waschtisch mit Aufsatzschale(n) sowie eine durchdachte LED-Spots-Deckenbeleuchtung. Zusätzlich ergänzt ein praktischer Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine das Raumangebot.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 73 m² Wohnfläche mit effizienter Raumaufteilung
- Vorzimmer
- 3 Zimmer: Wohnbereich, Schlafzimmer, zusätzliches Zimmer (z.B. Arbeits- oder Kinderzimmer)
- großzügige Loggia mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- separate Küche mit natürlichem Lichteinfall
- 2 Badezimmer mit Dusche oder freistehender Badewanne, WC, Handwaschbecken
- ca. 6 m² Loggia

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 verklebt
- Videosprechanlage
- 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 Warmwasser Aufbereitung
- effiziente Luftwärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sonnenschutz: ostseitig Raffstores
- Photovoltaikanlage im Dachbereich

- GIRA BUS-System zur Gebäudesteuerung

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.