

## Effizient geschnittene 3 Zimmerwohnung mit echtem Mehrwert



DJI\_20250801101817\_0

**Objektnummer: 141/82914**  
**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:	73,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674

H +43 676 834 34 674



Mitglied des  
immobilienring.at





PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH

= 63–123 m<sup>2</sup> WF = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERT



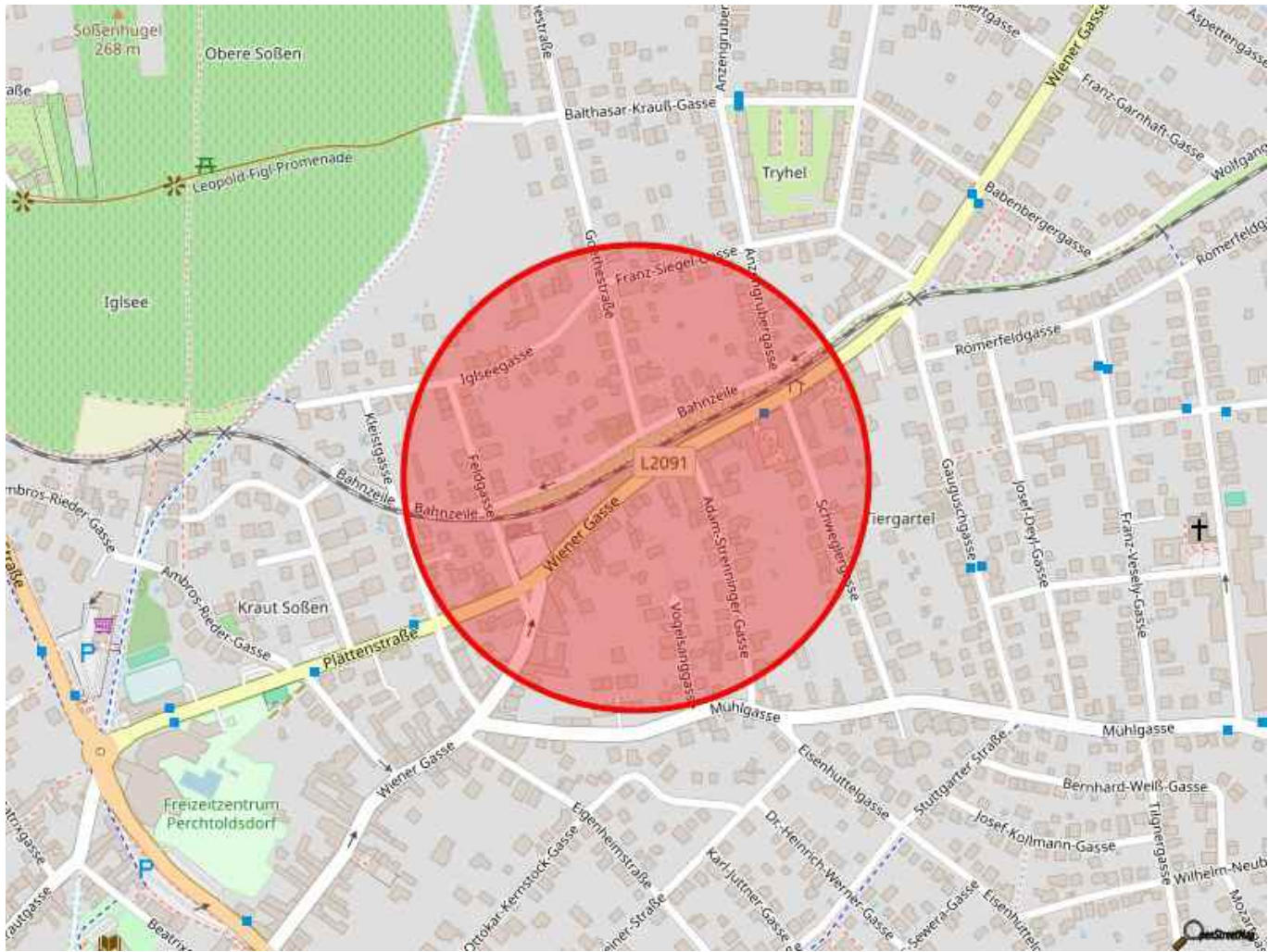
Petra Merkader | +43 676 834 34 669 | merkader@rustler.eu



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> integrierte Loggia erweitert den Wohnraum und macht die Immobilie zu einer rundum attraktiven Lösung.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdielen 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit effizienter Raumaufteilung
- Vorzimmer
- 3 Zimmer: Wohnbereich, Schlafzimmer, zusätzliches Zimmer (z.B. Arbeits- oder Kinderzimmer)
- großzügiger Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- separate Küche mit natürlichem Lichteinfall
- 2 Badezimmer mit Dusche oder freistehender Badewanne, WC, Handwaschbecken
- ca. 6 m<sup>2</sup> Balkon

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-Landhausholzdielen 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 Südbahn (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.