

## **Sie suchen das Besondere? Atemberaubender Blick und großzügiges Wohnen**



Image00007

**Objektnummer: 141/82917**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,37 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	998.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908 100 674

H +43 676 834 34 674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
 = 69 – 123 m² Wf = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

**RUSTLER®**  
 REAL ESTATE EXPERTS

Petra Merkader | +43 076 634 34 669 | merkader@rustler.eu







BEI ANFRAGEN ZU DEN FOLGENDEN ANGABEN: WANN IST DIESE ANGABE MIT DEN ANFORDERUNGEN VERBUNDEN?  
VORANZEICHEN: ANFORDERUNGEN ZU DEN ANFORDERUNGEN VERBUNDEN, BEI ANFORDERUNGEN ZU DEN ANFORDERUNGEN VERBUNDEN.  
BEI ANFORDERUNGEN ZU DEN ANFORDERUNGEN VERBUNDEN, BEI ANFORDERUNGEN ZU DEN ANFORDERUNGEN VERBUNDEN.

GRÜN  
LEBEN

PERCHTOLDSDORF

## TOP 12 DACHGESCHOSS 2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 123,37 m<sup>2</sup>

2.OG: 78,87 m<sup>2</sup>

DG: 42,79 m<sup>2</sup>

Terrassen 2. OG: 16,94 m<sup>2</sup>

Terrassen DG: 17,59 m<sup>2</sup>

Loggia 2. OG: 4,02 m<sup>2</sup>

Loggia DG: 3,36 m<sup>2</sup>

WOHNLAUSANLAGE  
Adam Strenninger-Gasse 2  
A-9380 Perchtoldsdorf

### DACHGESCHOSS



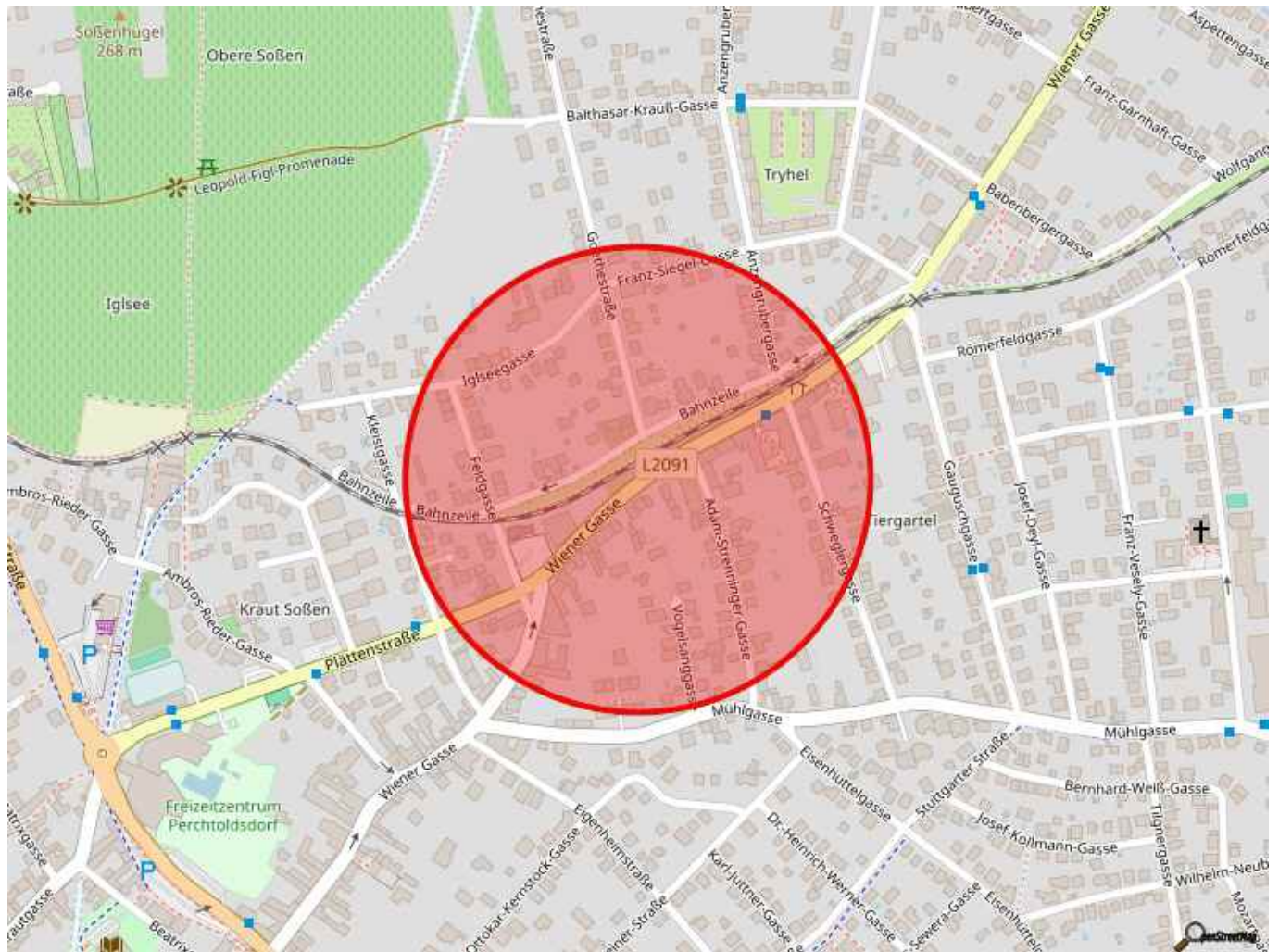
Adam Strenninger-Gasse

### 2. OBERGESCHOSS



Adam Strenninger-Gasse





## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich!

Diese großzügige Maisonettewohnung mit rund 120m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet nicht nur Raum, sondern auch grenzenlose Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Der rundum freie Ausblick auf die charmante Umgebung von Perchtoldsdorf verleiht jeder Tageszeit eine besondere Atmosphäre – ob beim Frühstück mit Sonnenaufgang oder bei einem Glas Wein mit Blick in den Sonnenuntergang. Auf rund 123m<sup>2</sup> Fläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet diese Dachgeschosswohnung lichtdurchflutete Räume, viel Freifläche – jeweils ost- und westseitig sowie eine Ausstattung, die modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die offene Wohnküche ist direkt mit einer Terrasse verbunden. Zwei weitere Zimmer, ein zentraler Vorraum sowie zwei vollwertige Bäder (eines mit bodengleicher Dusche) bieten komfortable Rückzugsmöglichkeiten. Jedes der Bäder ist mit Aufsatzschalen auf einem Vollholz Waschtisch und einem WC ausgestattet.

Eine stilvolle Vollholz Eichentreppe verbindet beide Ebenen miteinander und führt in das architektonisch markant gestaltete Obergeschoss. Dort entfaltet die Wohnung ihre volle Großzügigkeit. Eine lichtdurchflutete Galerie bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie einen Fitnessraum oder einen Wirtschaftsraum etc. Das Highlight dieser Ebene ist zweifellos das großzügige Bad: Ausgestattet mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken – dazu ein atemberaubender Blick ins Grüne, der für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Technikraum.

Die offene Gestaltung über zwei Ebenen schafft ein einzigartiges Wohngefühl, das sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpasst: Ob Galerie, Homeoffice, Fitnessraum oder kreatives Atelier – hier können Sie Ihre Vorstellungen vom modernen Wohnen ganz individuell verwirklichen.

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
- 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
- Klimaanlage (Vorinstallation)
- Sonnenschutz: westseitig Raffstores, ostseitig Zip Screens
- 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 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.