Westseitige 3 Zimmerwohnung mit ca. 30m² Terrasse und besonderem Wohngefühl

IMG_7874

Objektnummer: 141/82921

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	66,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	586.000,00 €

Provisionsangabe:

3 %

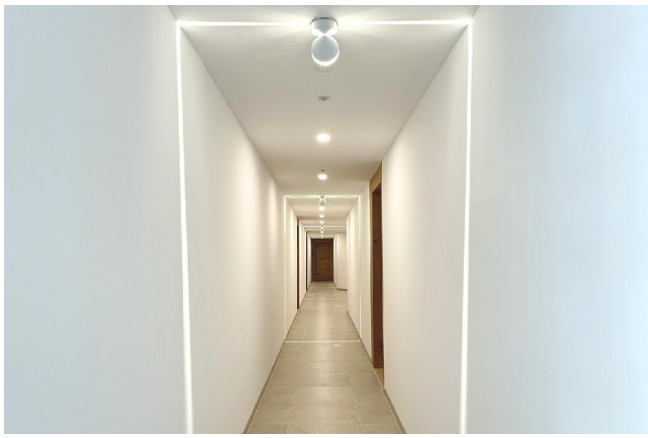
Ihr Ansprechpartner

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.

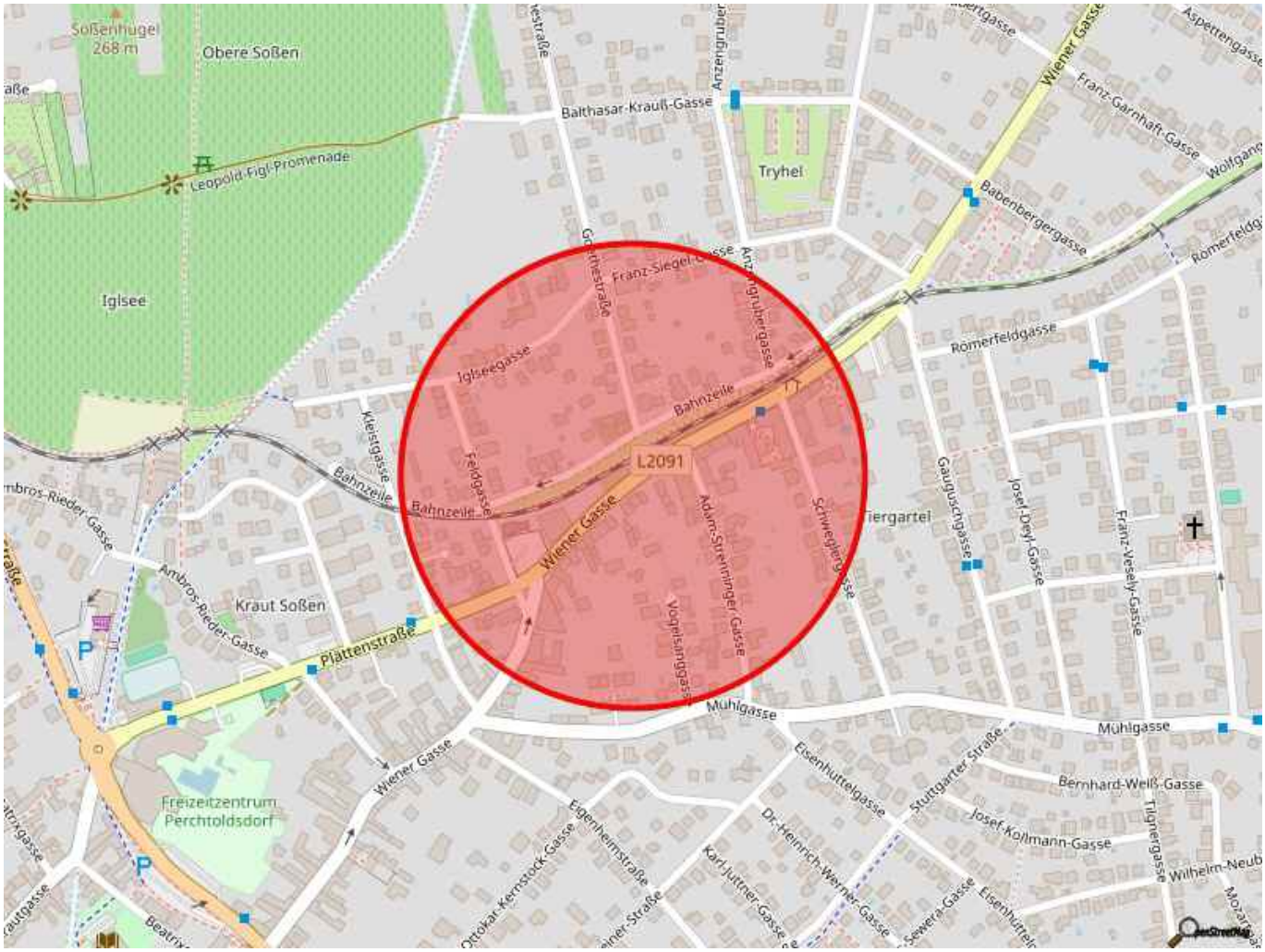


GRÜN
LEBEN
PERCHTOLDSDORF

TOP 16
2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	**66,46 m2**
Terrasse:	3,67 m2 26,10 m2 29,77 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 hochwertig ausgestattete 3 Zimmerwohnung überzeugt auf ganzer Linie: mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer außergewöhnlichen Freifläche, die das Wohnen im Grünen auf besondere Weise erweitert.

Ein echtes Highlight: die ca. 30m² große Terrasse!
Diese großzügige Terrasse bietet reichlich Platz zur individuellen Gestaltung und eröffnet einen herrlichen, uneinsehbaren Blick ins Grüne. Die ruhige Lage sowie die Beschattungsmöglichkeit durch die Markise sorgen für maximale Privatsphäre.

Wohnkomfort auf ca. 66m² Wohnfläche:
Die Wohnung verfügt über drei optimal geschnittene Zimmer. Großzügige Fensterflächen – teils bodentief und mit eleganten Schiebetüren – sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Der offene Wohnbereich wirkt zugleich einladend, offen und gemütlich. Ein architektonisches Detail mit Charakter ist die Säule in der Ecke des Wohnzimmers, die dem Raum eine besondere Note verleiht.

Hochwertiges Bad & separates WC:
Das stilvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschmaschinenanschluss, einer Aufsatzschale auf einem Waschtisch aus Vollholz sowie einem separaten WC.

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

Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- geölte Eichen-Landhausholzdiele mit Fase geklebt Fußböden
-

Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss

- Videosprechanlage
- Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m
- LED-Deckenspots (schalt- und dimmbar via KNX-System)
- Kaminanschluss vorhanden
- Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung
- Effiziente Luftwärmepumpe
- teilw. kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

- Sonnenschutz: Zip Screens + Markise
- Photovoltaikanlage 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 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.