

## Westseitige 3 Zimmerwohnung mit ca. 30m<sup>2</sup> Terrasse und besonderem Wohngefühl



IMG\_7873

**Objektnummer: 141/82921**  
**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:	66,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	586.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner

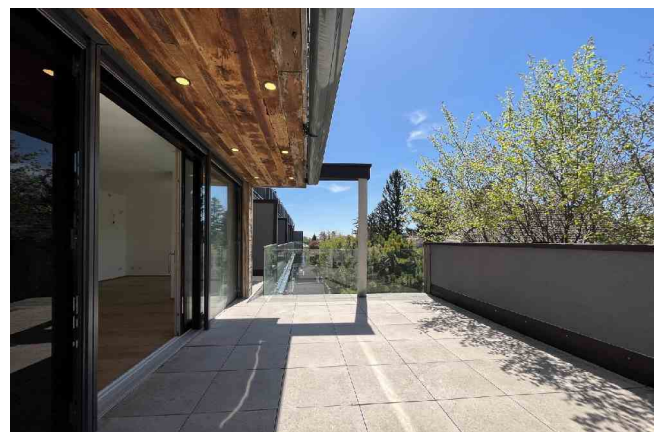


**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669









## 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. 30m<sup>2</sup> 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. 66m<sup>2</sup> 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-Landhausholzdielen 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 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.