

Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung in Perchtoldsdorf



20253009image00118

Objektnummer: 141/82910
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	22,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner

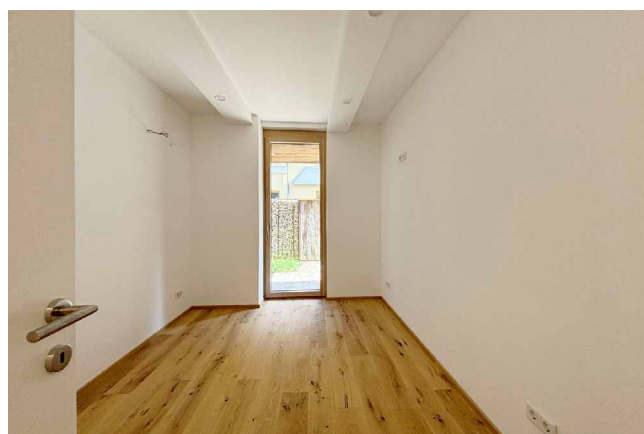


Petra Merkader

Rustler Immobilienreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669





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

RUSTLER
 REAL ESTATE EXPERTS

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







Die angegebenen Quadratmeterwerte sind organisch, nicht touristenbezogen und zu den organischen Werten.
Vorbehaltlich architektonischer und technischer Änderungen, die aus der Natur des Baues und der Art der Ausführung resultieren.
Die Darstellung der Flächen ist nur eine Orientierungshilfe, die Darstellung der Flächen ist nicht verbindlich.



GRÜN LEBEN

PERCHTOLDSDORF

TOP 4 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 91,03 m²

Terrasse: 8,13 m²
4,30 m²
13,33 m²

Loggia: 8,63 m²
6,27 m²
13,30 m²

Garten: 17,93 m²

Vorgarten: 4,80 m²

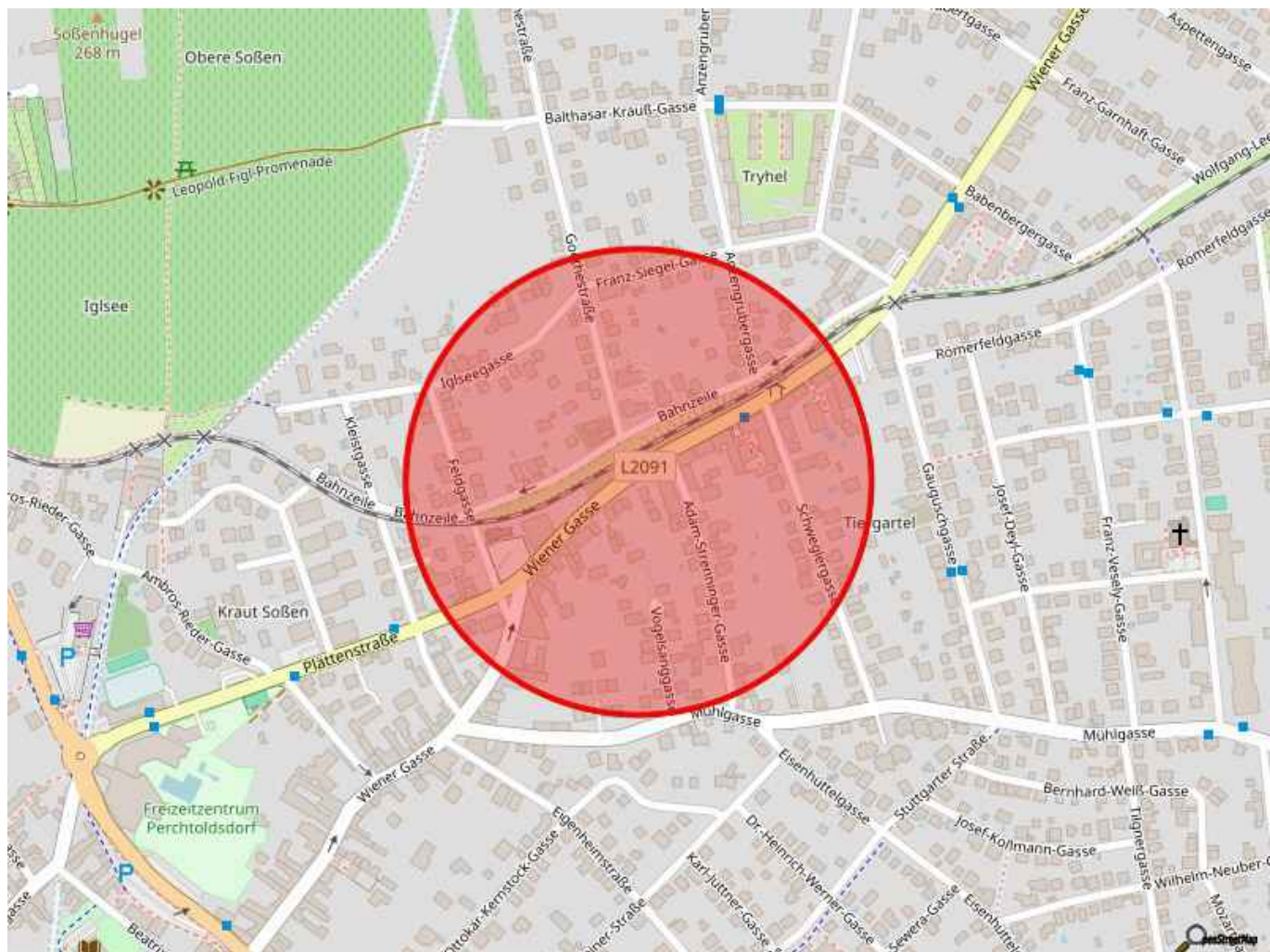
WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



Adam Strenninger-Gasse

Seite 1 von 1

Perchtoldsdorf, 2380 Perchtoldsdorf, 2380 Perchtoldsdorf



Objektbeschreibung

Diese südlich ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit ca. 91 m² Wohnfläche und einem schönen ruhigen Garten. Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie, der durch seine Großzügigkeit und Offenheit besticht. Zwei weitere Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie Abstell- und Technikraum schaffen ein funktionales und zugleich wohnliches Gesamtbild.

Hochwertige Ausstattung:

- geölte Eichen-Landhausdielen
- Eichenholzeingangstür mit Fingerprintsystem, Zahlencode und Schlüsselschloss
- Videosprechanlage
- fast raumhohe Fenster mit modernen Schiebetüren
- LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Steuerung)
- Hochwertige Innentüren (2,30 m bis 2,40 m)
- Kaminanschluss vorhanden
- Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung
- Effiziente Luftwärmepumpe
- Teilweise kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sonnenschutz: Raffstores
- PV-Anlage am Dach

Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze. Die Marktgemeinde ist für ihre Weinbaukultur und hohe Lebensqualität bekannt. Der Bahnhof Perchtoldsdorf (Linien S2, S3, S4) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Buslinien. Über die Wienerstraße besteht eine direkte Anbindung an die A2 und A23. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe; zusätzlich bietet die nahegelegene Shopping City Süd eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Erholung und Freizeit genießen Sie im Wienerwald und in der Perchtoldsdorfer Heide mit ihrer einzigartigen Naturlandschaft.

Weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und können gerne besichtigt werden.



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.