

## Wohnen auf 2 Ebenen mit Blick über Perchtoldsdorf



20253009image00029

**Objektnummer: 141/82918**  
**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:	119,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	6
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	943.000,00 €
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 m² 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





BEI VERGEBEN DER DATEN TRÜBERT ÜBER DEN VERFAHREN DER VERGEBER UND DER VERGEBER ÜBER DEN VERFAHREN DER VERGEBER.  
VORHALTEN UND BEWILDIGEN: DIESE TECHNISCHEN DATEN SIND NUR FÜR DEN VERGEBER UND DEN VERGEBER UND SIND KEINE GARANTIE FÜR DEN VERGEBER UND DEN VERGEBER.  
BEI VERGEBEN DER DATEN TRÜBERT ÜBER DEN VERFAHREN DER VERGEBER UND DER VERGEBER ÜBER DEN VERFAHREN DER VERGEBER.

**GRÜN  
LEBEN**  
PERCHTOLDSDORF

---

**TOP 13**  
**DACHGESCHOSS**  
**2. OBERGESCHOSS**

**Wohnnutzfläche: 119,72 m<sup>2</sup>**

2.OG:	72,16 m <sup>2</sup>
OG:	47,62 m <sup>2</sup>

**Terrassen 2. OG:** 7,51 m<sup>2</sup>

**Terrassen DG:** 17,72 m<sup>2</sup>

**Loggia 2. OG:** 4,88 m<sup>2</sup>

**Loggia DG:** 3,53 m<sup>2</sup>

**WOHNANLAGE**  
Adam Strenninger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf

---

**DACHGESCHOSS**

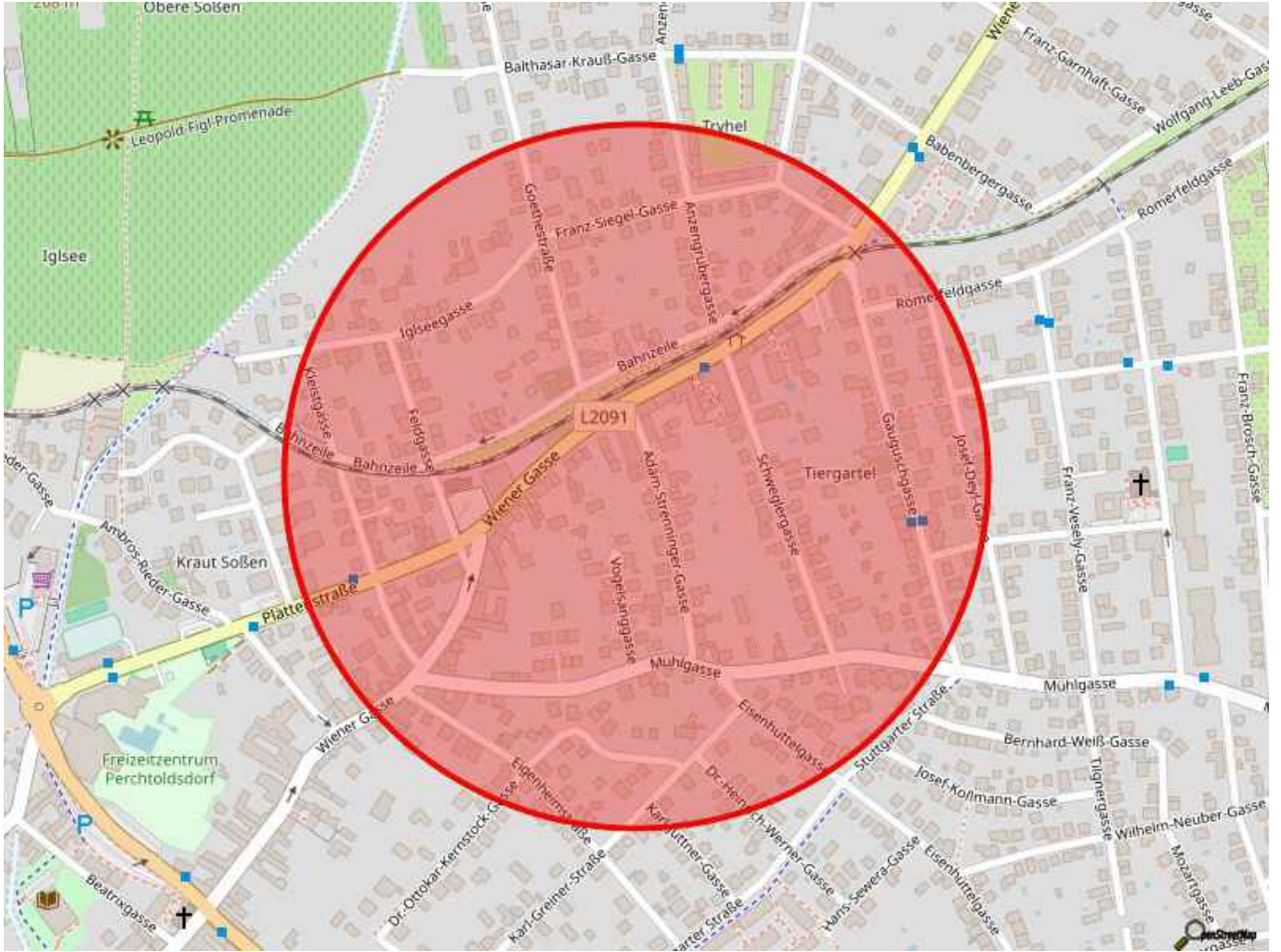
Adam Strenninger-Gasse

---

**2. OBERGESCHOSS**

Adam Strenninger-Gasse

Dach, 14/13/22  
www.1000.at | 01144 111 111 | 01144 111 111



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 2-geschossige Wohnung bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kombiniert Großzügigkeit mit durchdachtem Raumkonzept. Ost-West-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, Terrassen und Loggien verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch.

Raumaufteilung:

- Untergeschoss: Wohnküche mit direktem Terrassenzugang, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Holzwaschtisch, Abstellraum
- Obergeschoss: Galerie, Fitnessbereich, weiterer Raum für bsp.: Atelier, Bad mit freistehender Wanne, zusätzliche Außenflächen

Highlights:

- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit 360°-Rundumblick
- Lift
- Tiefgaragenplatz

Hochwertige Ausstattung: Eichenholzdielen, Fingerprint-Eingangstür, Videosprechanlage, raumhohe Fenster, LED-Deckenbeleuchtung mit KNX-Steuerung, Kaminanschluss, Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Klimavorbereitung, Sonnenschutz, PV-Anlage

Lage:

Südliches Perchtoldsdorf mit hoher Lebensqualität, nahe Wien. Perfekte Anbindung über S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien und Straßennetz (A2, A23). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar. Naturerlebnis im Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide direkt vor der Haustür.

Weitere Wohnungen sind verfügbar und können vor Ort 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.