

## **RESERVIERT! - Gartenwohnung mit perfekter Tageslichtlage und separatem Bereich für flexible Nutzung**



DSCF3194-min

**Objektnummer: 141/82907**  
**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:	121,12 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	51,40 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 2236 908 100674

H +43 676 834 34 674

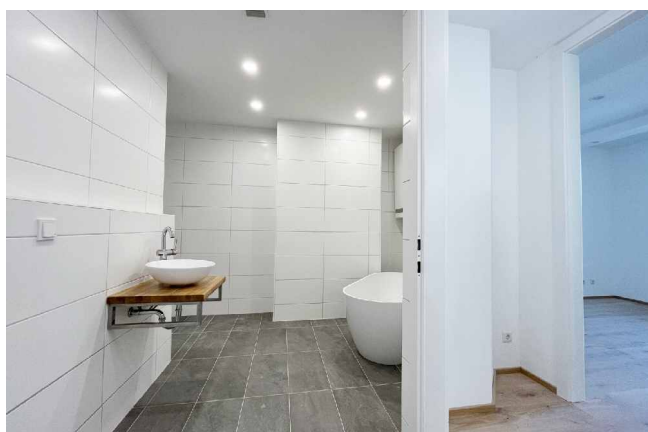
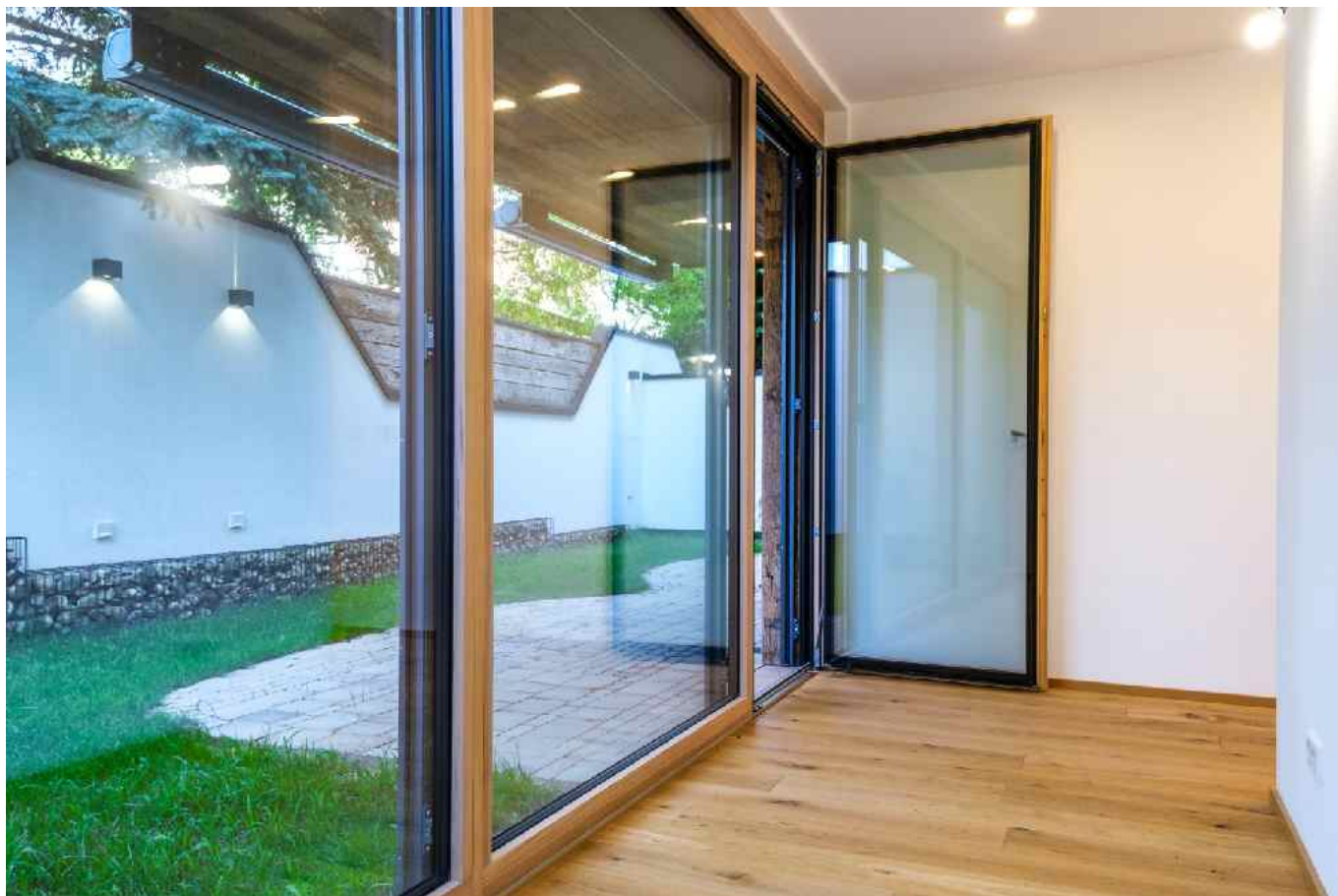


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN







**PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH**  
 = 69–123 m² Wfl. = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

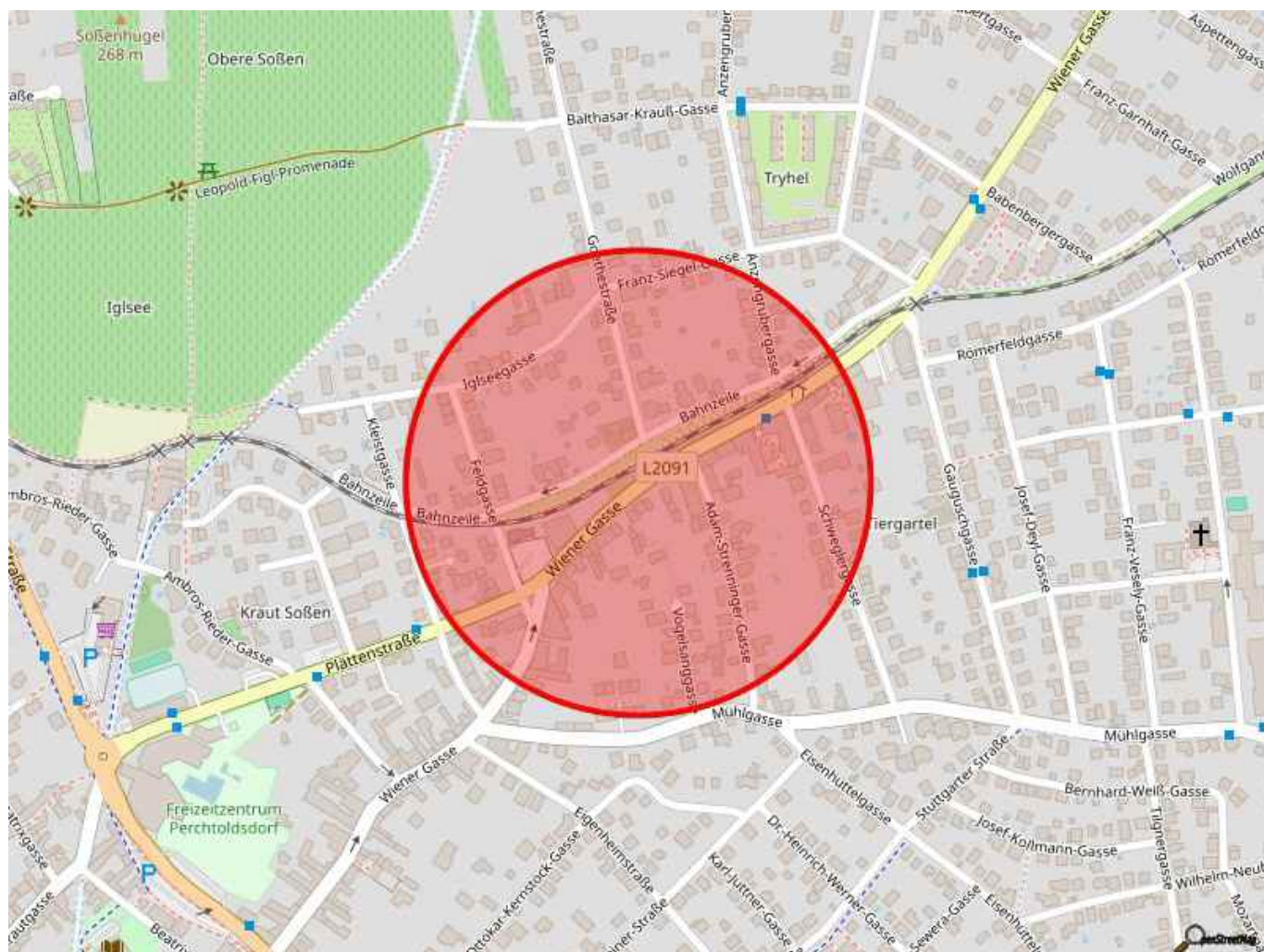
**RUSTLER®**  
 REAL ESTATE EXPERTS

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









## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung mit ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 53m<sup>2</sup> großen Garten überzeugt durch eine durchdachte Gestaltung und eine hochwertige Ausstattung, die ein außergewöhnliches Maß an Wohnkomfort bietet. Dank der optimalen Ost-West-Ausrichtung profitiert die Wohnung sowohl von der Morgensonne auf der Ostseite als auch von der angenehmen Abendsonne im uneinsehbaren Westgarten. So lässt sich der Tag schon beim Frühstück im sonnigen Vorgarten auf der Ostseite entspannt beginnen, während der Garten auf der Westseite mit Markise, Gartenbeleuchtung, Ziergabionen und einem praktischen Wasseranschluss mit Kemperventil den perfekten, privaten Rückzugsort bietet.

Das lichtdurchflutete Entrée vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl und ist zugleich praktisch durch den separaten Zugang zu einem Extrazimmer mit eigenem Badezimmer ausgestattet. Dieses Gäste- oder Arbeitszimmer bietet nicht nur Privatsphäre für Besucher, sondern auch einen wunderschönen Blick in den Garten – ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Wohnküche und deckenhoher Fensterfront öffnet sich direkt zum Garten und schafft durch den natürlichen Lichteinfall eine helle, freundliche Atmosphäre.

Eine architektonisch platzierte Säule setzt dabei einen eleganten Akzent und unterstreicht den individuellen Charakter der Wohnung.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdielen ausgestattet und verfügen – bis auf das Bad – über eine moderne Raumlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das weitere Badezimmer ist dezent und stilvoll gestaltet und bietet eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Vollholz-Waschtisch mit Aufsatzschale sowie eine durchdachte LED-Spots-Deckenbeleuchtung. Zusätzlich ergänzt ein praktischer Abstellraum das Raumangebot.

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
- Sonnenschutz: westseitig Zip-Screens und Markise, ostseitig Raffstores
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- GIRA BUS-System zur Gebäudesteuerung

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.