

## RESERVIERT! Kapitalanlage mit Qualität: 3 Zimmer-Gartenwohnung mit nachhaltiger Ausstattung



18092024image00026

**Objektnummer: 141/82911**  
**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:	70,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669







**GRÜN  
LEBEN**  
PERCHTOLDSDORF

**TOP 5  
ERDGESCHOSS**

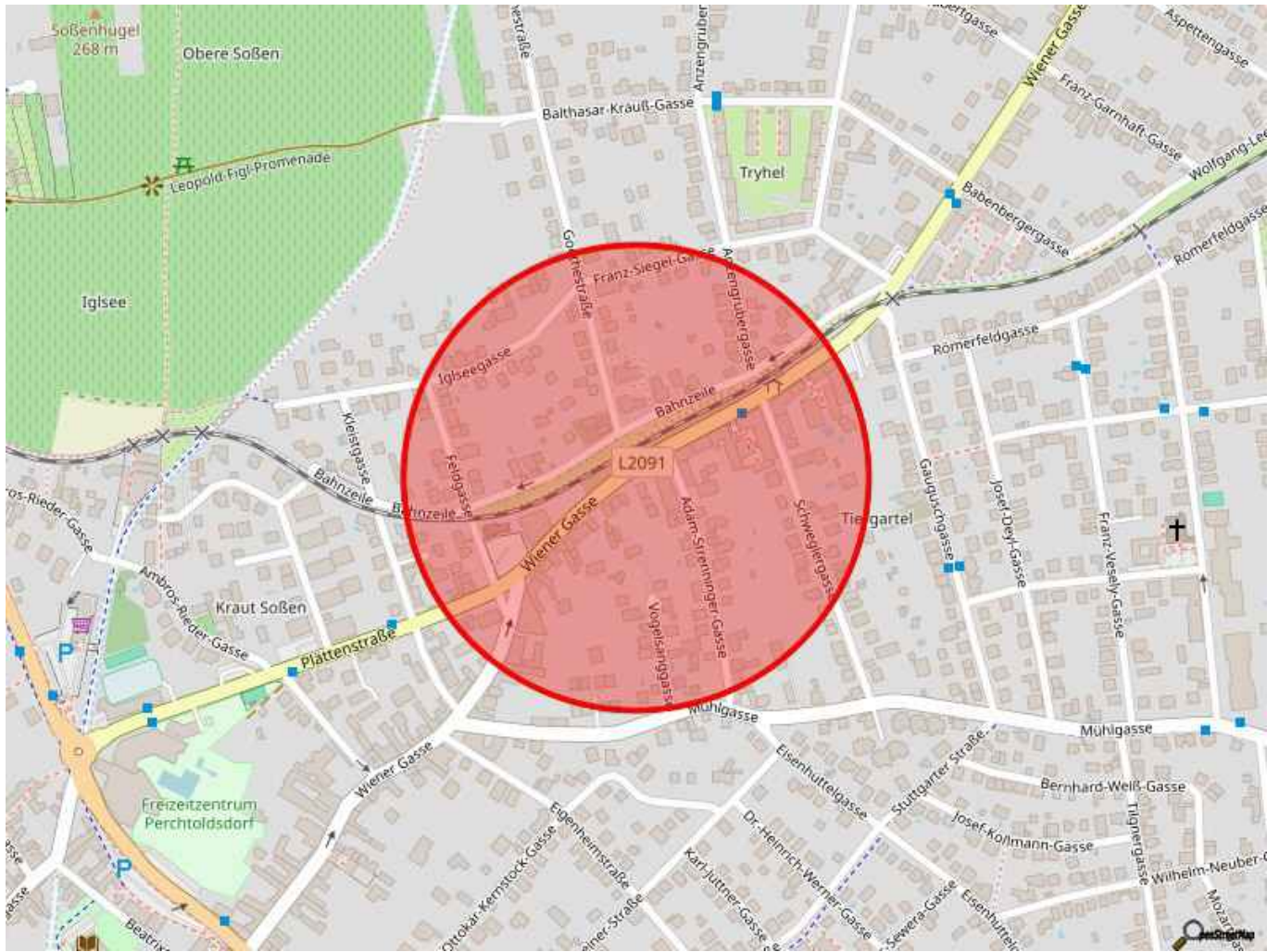
Wohnnutzfläche:	70,73 m <sup>2</sup>
Terrasse:	6,54 m <sup>2</sup>
Loggia:	6,80 m <sup>2</sup>
Garten:	9,95 m <sup>2</sup>
Vorgarten:	19,80 m <sup>2</sup>

WDRN-ALBANLAGE  
 Adam Strenninger-Gasse 2  
 A-2380 Perchtoldsdorf

Adam Strenninger-Gasse

Plan: 14.01.11

www.100besten.at | 0664 40 130 133 | info@100besten.at



## Objektbeschreibung

Diese ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit kleinem Garten überzeugt durch ein durchgängig hochwertiges Ausstattungskonzept und stellt eine interessante Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer mit Anspruch dar. Natürliche Materialien wie edle Eichen-Landhausdielen und stilvolle Holzelemente prägen das Wohnbild und schaffen eine zeitlos elegante Atmosphäre.

Technisch präsentiert sich die Immobilie auf modernstem Stand: Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, effiziente Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung stehen für Nachhaltigkeit. Ergänzt wird dies durch ein GIRA BUS-System, Videosprechanlage sowie ein durchdachtes Licht- und Beschattungskonzept mit LED-Spots, Raffstores, Zip-Screens und Markise.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Loggia im Chaletstil sowie ein uneinsehbarer Garten erweitern den Wohnraum ins Freie und erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Weitere Wohnungen stehen noch zum Verkauf.

Die Lage im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf verbindet Weinbauidylle und Wienerwald mit bester Anbindung an die Bundeshauptstadt. Bahnhof, Buslinien, Nahversorgung und Schulen sind rasch erreichbar, die Wiener Innenstadt ebenso wie die Shopping City Süd in kurzer Zeit.



## **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.