

## Wohnen auf 2 Ebenen mit Blick auf die Burg Perchtoldsdorf!



20253009image00044

**Objektnummer: 141/82922**  
**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:	120,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	978.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH

▪ 63–123 m<sup>2</sup> WF ▪ bezugsfertig ▪ hochwertige Ausstattung ▪ großzügige Freiflächen ▪ Tiefgarage

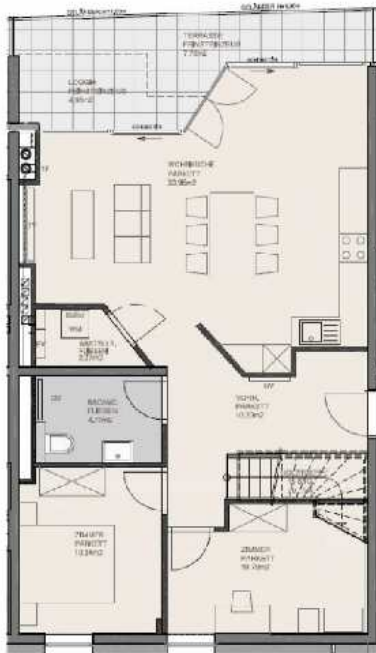
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



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







2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.

**GRÜN  
LEBEN**  
PERCHTOLDSDORF

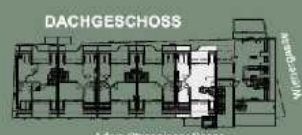
**TOP 17  
DACHGESCHOSS  
2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: 120,22 m<sup>2</sup>

2. OG:	72,24 m <sup>2</sup>
DG:	47,98 m <sup>2</sup>

Terrassen 2. OG: 7,76 m<sup>2</sup>  
 Terrassen DG: 18,50 m<sup>2</sup>  
 Loggia 2. OG: 4,98 m<sup>2</sup>  
 Loggia DG: 3,37 m<sup>2</sup>

WOHNANLAGE  
 Adam Stroninger-Gasse 2  
 42280 Perchtoldsdorf



Plan: 1/100



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung mit rund 120m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet nicht nur Raum, sondern auch grenzenlose Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Der rundum freie Ausblick auf die charmante Umgebung von Perchtoldsdorf verleiht jeder Tageszeit eine besondere Atmosphäre – ob beim Frühstück mit Sonnenaufgang oder bei einem Glas Wein mit Blick in den Sonnenuntergang.

Diese Maisonettewohnung vereint viele Komponenten für ein stimmiges Wohnkonzept über zwei Ebenen. Durch die Ausrichtung nach Osten und Westen wird Ihnen über den gesamten Tag hinweg ein helles und freundliches Wohnambiente garantiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup>, Terrassen bzw. Loggien auf beiden Seiten und einem durchdachten Grundriss bietet sie ein Wohngefühl mit Seltenheitswert – offen, funktional und zugleich privat.

Bereits im unteren Geschoss erwartet Sie eine helle, einladende Wohnküche mit direktem Ausgang ins Freie. Die angeschlossene Terrasse bzw. Loggia, mit auf Drainagekies verlegte Feinsteinzeug Platten, erweitert den Wohnbereich und schafft eine fließende Verbindung von Innen und Außen. Zudem stehen Ihnen zwei Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Aufsatzschalen auf einen Vollholz Waschtisch sowie ein Abstellraum zur Verfügung - ideal für das tägliche Familienleben.

Über eine stilvolle Vollholz Eichentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort öffnet sich der Raum – mit einer lichtdurchfluteten Galerie, einem Fitnessbereich und einem weiteren Badezimmer mit freistehender Badewanne. Auch auf dieser Ebene genießen Sie den Zugang zu weiteren Terrassen bzw. Loggien, was die Maisonette noch großzügiger und vielseitiger macht.

Die offene Gestaltung über zwei Ebenen schafft ein einzigartiges Wohngefühl, das sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpasst: Ob Galerie, Homeoffice, Fitnessraum oder kreatives Atelier – hier können Sie Ihre Vorstellungen vom modernen Wohnen ganz individuell verwirklichen.

Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Zudem können alle Bewohner eine atemberaubende, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse genießen, die einen beeindruckenden 360° Ausblick bietet.

Hochwertige Ausstattung:

- geölte Eichen-Landhausholzdielen mit Fase geklebt Fußböden
- Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss
- Videosprechanlage
- fast raumhohe Fenster
- LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Schaltelementen)
- Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m

- Kaminanschluss vorhanden
- wohnungsinterne Warmwasser Aufbereitung
- effiziente Luftwärmepumpe
- teilw. kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage (Vorinstallation)
- Sonnenschutz: ostseitig Zip Screens, westseitig Raffstores
- PV-Anlage 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.