

RESERVIERT! 4 Zimmerwohnung mit Garten, hochwertiger Holzausstattung, durchdachter Technik uvm.



18092024image00020_2

Objektnummer: 141/82908
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:	84,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	21,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



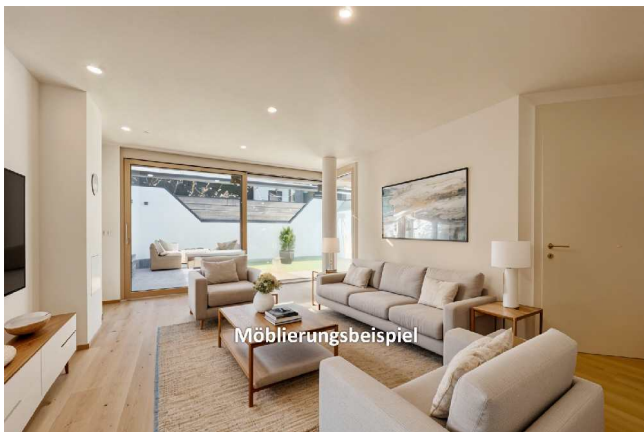
Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669







BEI ANSCHAUEN UND ABNÄHMEN WIRD BEI EINER MAJORE MANGELERHEBUNG KEINE VERANTWORTUNG FÜR DEN SCHADEN ANGEKLAGT.
VORBEHALT ÜBER FÜR DIE FÜR DIE TECHNISCHE NOTWENDIGKEIT ZUR ERHEBUNG DER ANFORDERUNG ERHEBET. LÄSST SICH ÜBER ALLE ANFORDERUNGEN UND
DIE DARSTELLUNG DER SAMPTREFFENSTÄNDE ERGÄNZT. DIES BEZÜGLICH DER DARGESTELLTE ANFORDERUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND KEIN KAUFVERTRAGSINHALT.

**GRÜN
LEBEN**
PERCHTOLDSDORF

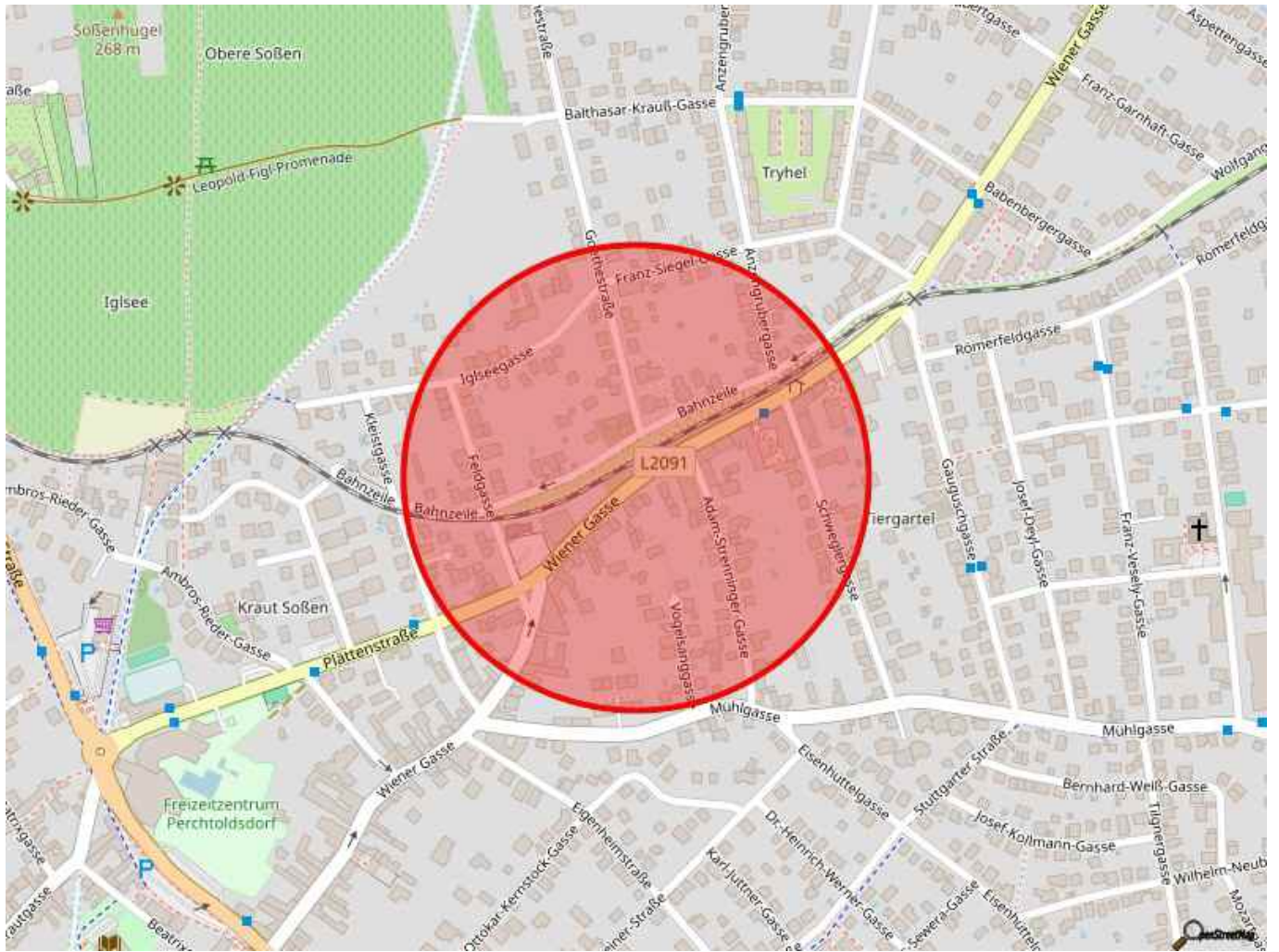
**TOP 2
ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche:	84,89 m²
Terrasse:	9,60 m ² 16,10 m ² 25,70 m ²
Loggia:	9,08 m ²
Garten:	17,23 m ²
Vorgarten:	4,58 m ²
Zugangsbereich:	0,80 m ²

WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf

Adam Strenninger-Gasse

Plan: 04/2023
Kontakt: GRÜNLEBEN GMBH, 1010 WIEN | TEL: 0664 800000000 | www.gruenleben.at



Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich hochwertige Ausstattung, die sich klar vom Markt abhebt. Edle Materialien, moderne Technik und durchdachte Details schaffen ein Wohnniveau, das in dieser Form selten zu finden ist.

Im Mittelpunkt steht die konsequent eingesetzte Holzausstattung: Verklebte Landhausdielen aus geölter Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen sowie eine massive Eichenholzeingangstür mit 5-fach Verriegelung prägen das Ambiente und vermitteln Qualität auf den ersten Blick. Ergänzt wird dies durch hochwertige Innentüren mit großzügigen Raumhöhen von bis zu 2,40 m.

Technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand: Ein GIRA BUS-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Haustechnik, während die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt. Eine effiziente Luftwärmepumpe, Photovoltaik sowie die wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung unterstreichen den nachhaltigen Anspruch.

Raumaufteilung:

- einladendes Vorzimmer mit Zugang zu zwei Zimmern nach Osten
- Küche (nicht möbliert)
- großzügiges Wohnzimmer mit deckenhoher Fensterfront und direktem Gartenzugang
- 2 weitere Zimmer
- stilvolles Badezimmer mit freistehender Wanne und bodengleicher Dusche
- Abstellraum

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.