

**Sind Sie auf der Suche nach einer Gartenwohnung, die  
Ihnen Privatsphäre bietet?**



18092024image00018\_1

**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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	21,73 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	648.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilienreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669



Mitglied des  
immobilienring.at







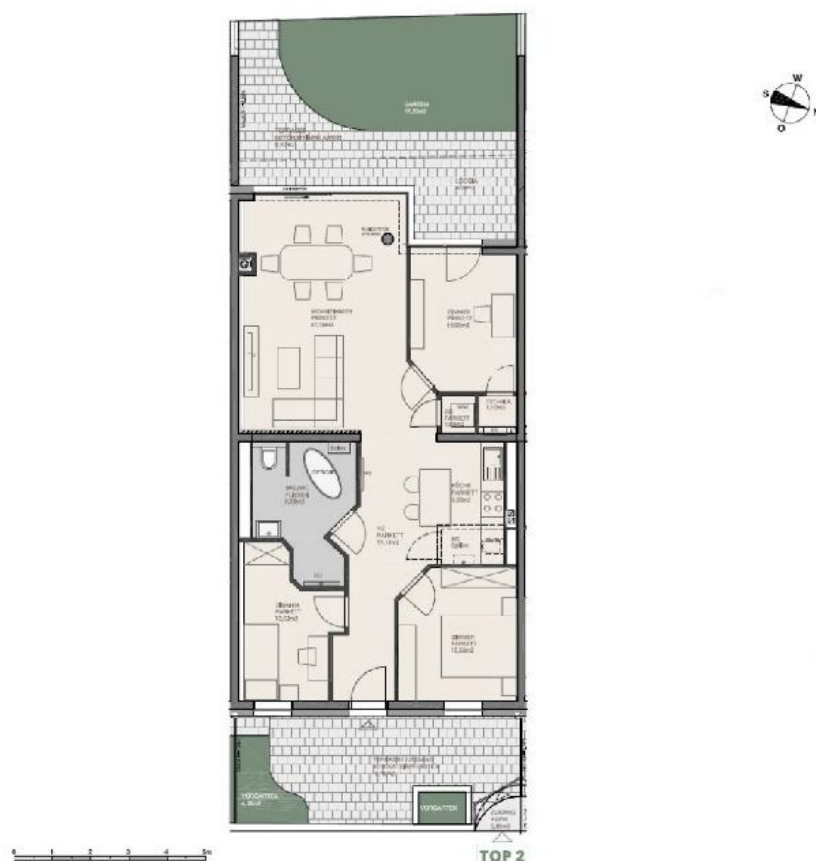
PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
 = 69–123 m² Wf = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

**RUSTLER**  
 REAL ESTATE EXPERTS

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







BEI ANFORDERUNG DER MATHEMATIKER SIND DIESE MAßSÄTZE, WENN SIE IN EINER BEZUGSZAHL SIND, WICHTIG.

# GRÜN LEBEN

PERCHTOLDSDORF

## TOP 2

### ERDGESCHOSS

<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>84,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse:</b>	9,60 m <sup>2</sup> <u>16,10 m<sup>2</sup></u> 25,70 m <sup>2</sup>
<b>Loggia:</b>	9,08 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	17,23 m <sup>2</sup>
<b>Vorgarten:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Zugangsbereich:</b>	0,00 m <sup>2</sup>

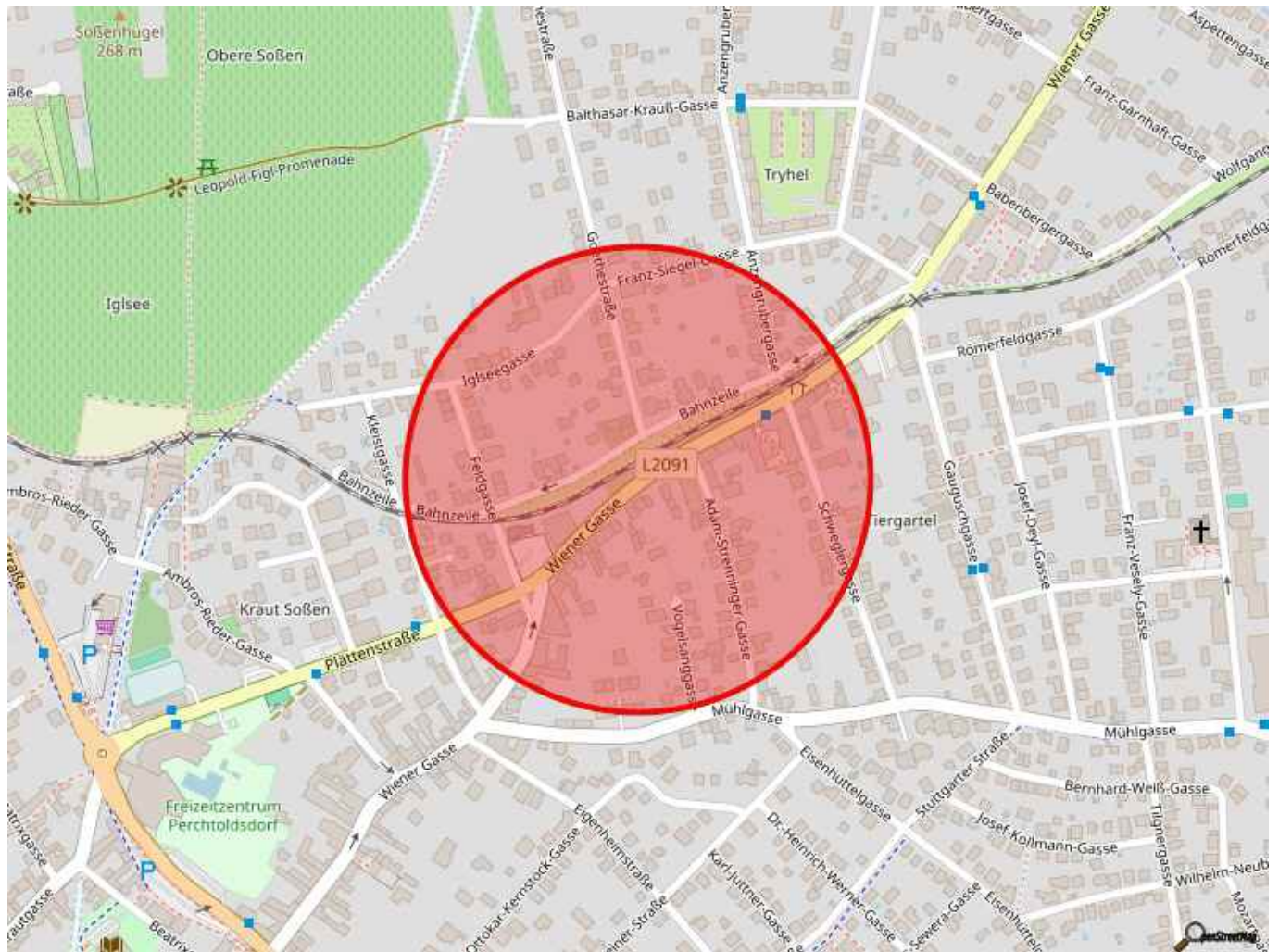
WOHNHAUSANLAGE  
Adam Strenninger-Gasse 2  
A-2360 Perchtoldsdorf

Adam Strenninger-Gasse

Stand: Mai 2023





## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 22 m<sup>2</sup> großen Garten überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für Morgensonne im Vorgarten und entspannte Abendstunden im uneinsehbaren Westgarten – ausgestattet mit Markise, Beleuchtung und Wasseranschluss, ideal als privater Rückzugsort.

Raumaufteilung:

- einladendes Vorzimmer mit Zugang zu zwei Zimmern nach Osten
- moderne Küche, harmonisch in einer Nische integriert
- großzügiges Wohnzimmer mit deckenhoher Fensterfront und direktem Gartenzugang
- stilvolles Badezimmer mit freistehender Wanne und bodengleicher Dusche
- zusätzliches Gäste-WC und praktischer Abstellraum

Edle Eichen-Landhausdielen, eine Videosprechanlage, hochwertige einbruchssichere Türen, moderne Raumlüftung und effiziente Haustechnik wie Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage unterstreichen den hohen Qualitätsstandard. Tiefgaragenplätze sind vorhanden, zusätzlich steht allen Bewohnern eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit beeindruckendem 360°-Panoramablick zur Verfügung.

Weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und können besichtigt werden.

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.