# **Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung in Perchtoldsdorf**



20253009image00118

**Objektnummer: 141/82910** 

Eine Immobilie von Rustler



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Adam-Strenninger-Gasse 2

Art: Wohnung - Erdgeschoß Land: Österreich

PLZ/Ort: 2380 Perchtoldsdorf

Baujahr:2024Möbliert:TeilWohnfläche:91,03 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 2

**Garten:** 22,73 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 27,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69 Kaufpreis: 669.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669 H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





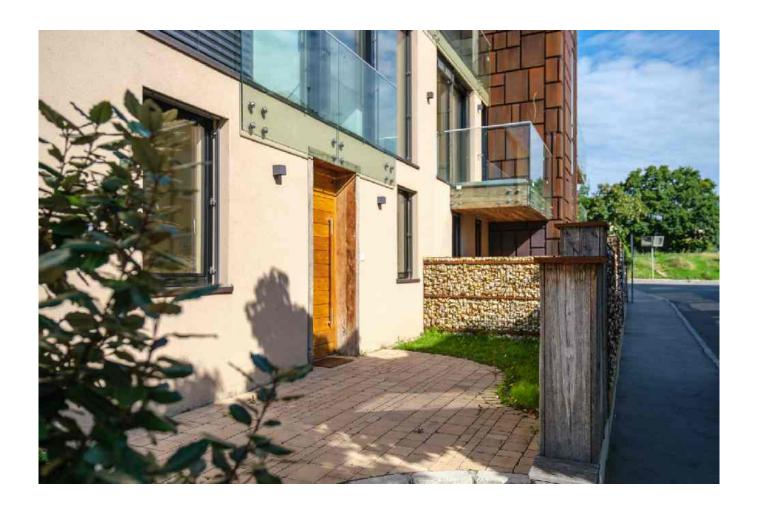
















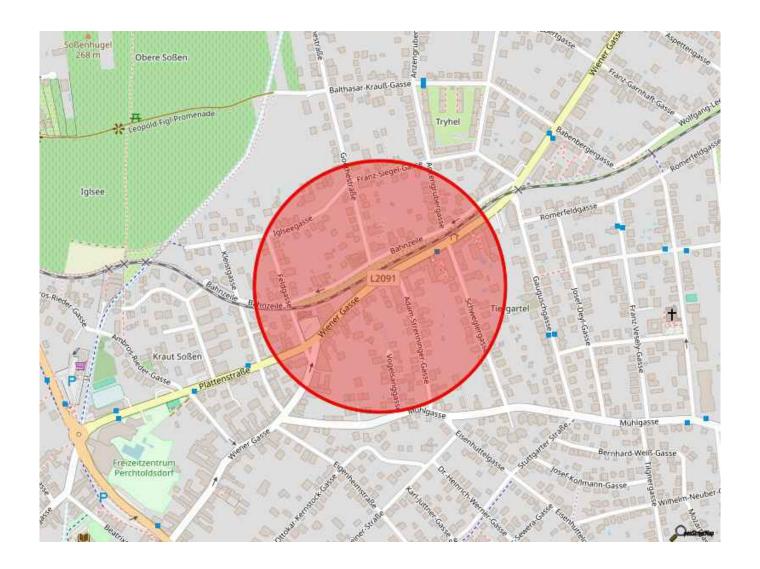




DE ANGERSON CONDITIONMENT SING DISCHASSE, ANGECERANDO HE 2019 DES CONTROLIGIOS DE VIOLES.

NORMAN DES ANGERSON DES DES CONTROLIGIES PRODUINCIAS, QUI ANGERSON DE SOCIAL DAT PRANCIA DE SOCIAL DE PRANCIA DE SOCIAL DEL PRANCIA DEL PRANCIA DE SOCIAL DEL PRANCIA DEL PRANCIO DEL PRANCIA DEL







### **Objektbeschreibung**

Diese südlich ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit ca. 91 m² Wohnfläche und einem schönen ruhigen Garten. Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie, der durch seine Großzügigkeit und Offenheit besticht. Zwei weitere Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie Abstell- und Technikraum schaffen ein funktionales und zugleich wohnliches Gesamtbild.

#### Hochwertige Ausstattung:

- -geölte Eichen-Landhausdielen
- -Eichenholzeingangstür mit Fingerprintsystem, Zahlencode und Schlüsselschloss
- -Videosprechanlage
- -fast raumhohe Fenster mit modernen Schiebetüren
- -LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Steuerung)
- -Hochwertige Innentüren (2,30 m bis 2,40 m)
- -Kaminanschluss vorhanden
- -Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung
- -Effiziente Luftwärmepumpe
- -Teilweise kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- -Sonnenschutz: Raffstores
- -PV-Anlage am Dach

#### Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze. Die Marktgemeinde ist für ihre Weinbaukultur und hohe Lebensqualität bekannt. Der Bahnhof Perchtoldsdorf (Linien S2, S3, S4) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Buslinien. Über die Wienerstraße besteht eine direkte Anbindung an die A2 und A23. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe; zusätzlich bietet die nahegelegene Shopping City Süd eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Erholung und Freizeit genießen Sie im Wienerwald und in der Perchtoldsdorfer Heide mit ihrer einzigartigen Naturlandschaft.

Weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und können gerne besichtigt werden.





### 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

