

## 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:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,03 m <sup>2</sup>
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 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

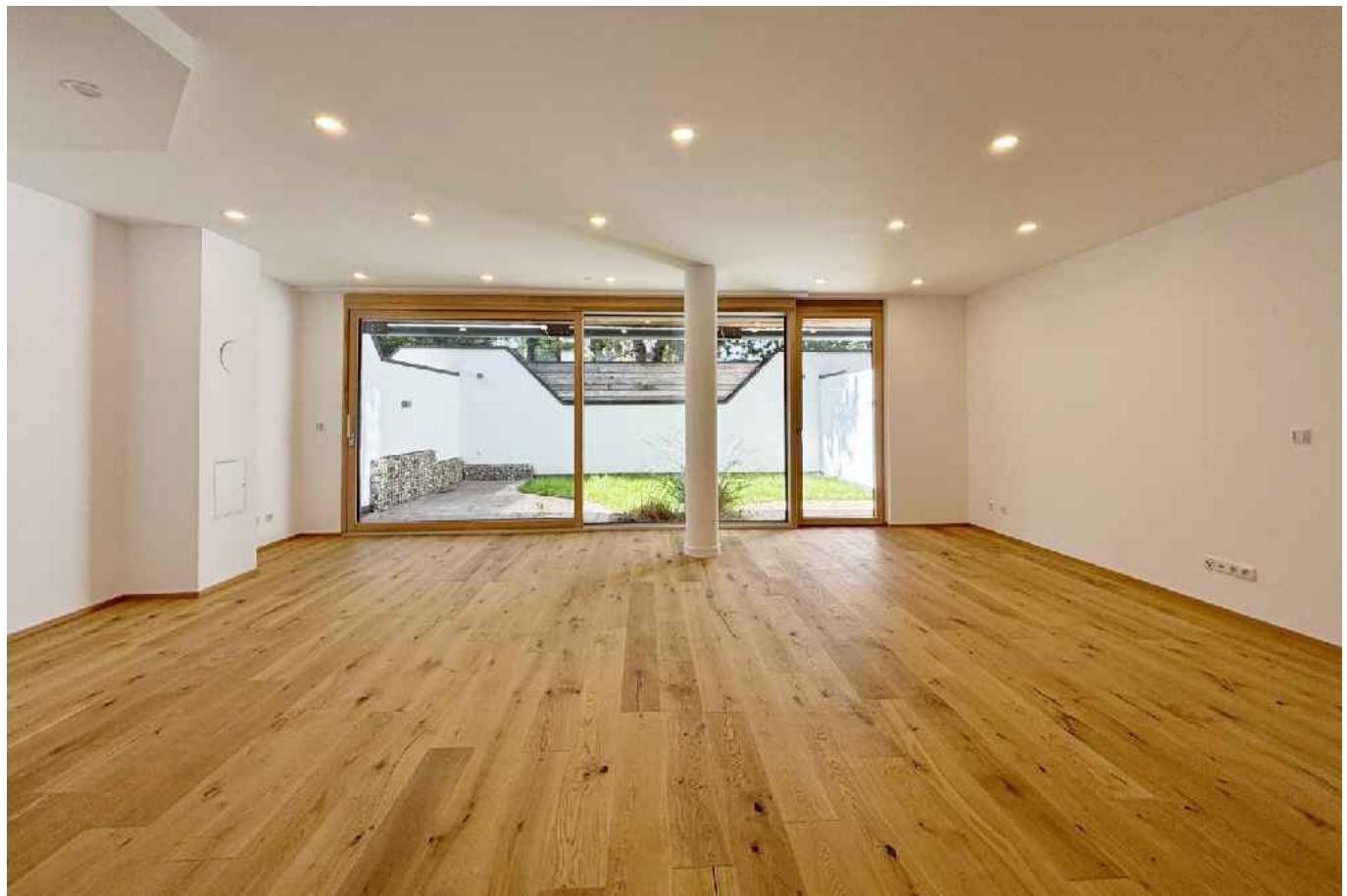
H +43 676 834 34 669



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
• 63 – 123 m<sup>2</sup> Wf • bezugsfertig • hochwertige Ausstattung • großzügige Freiflächen • Tiefgarage

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

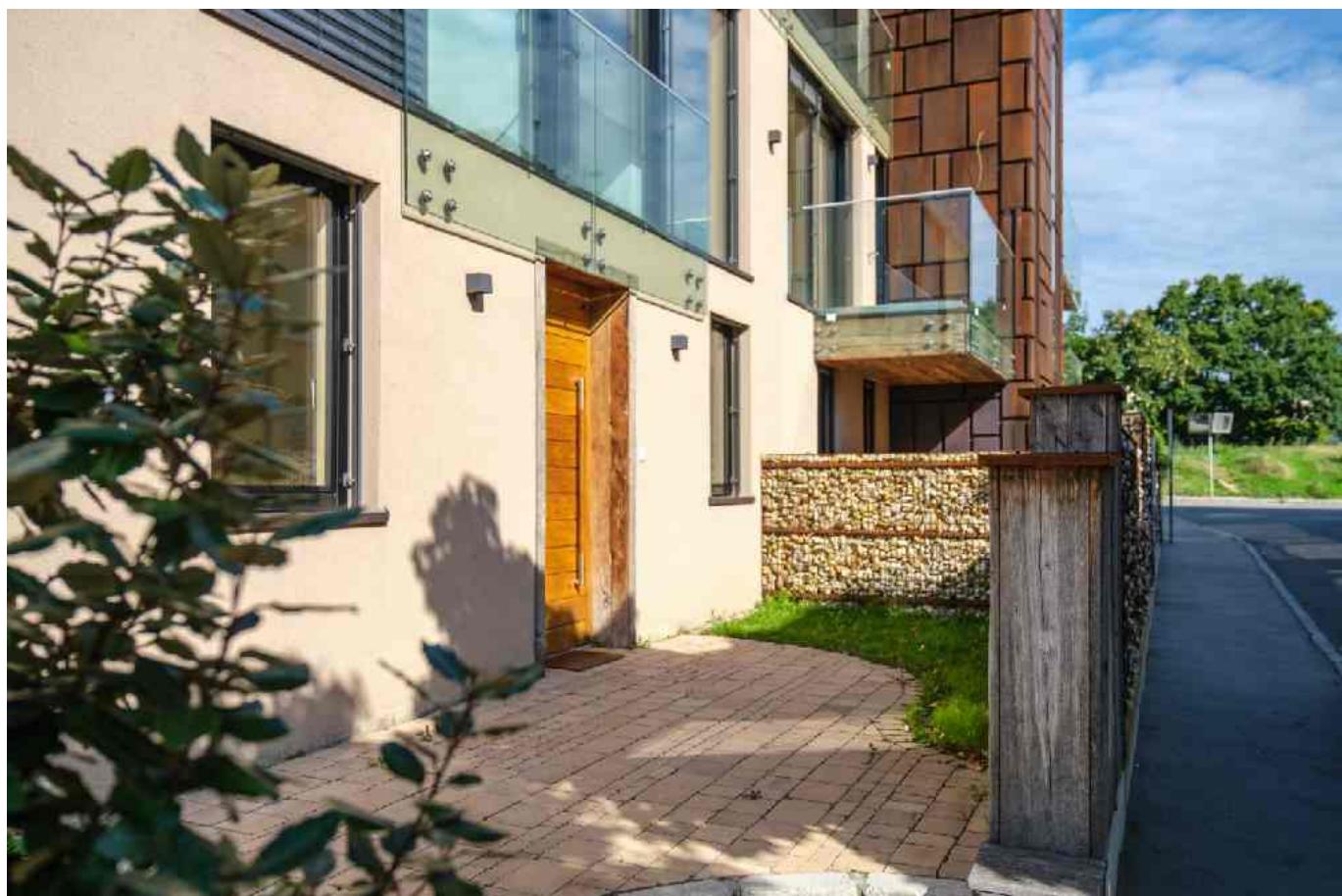
Petra Merkader | +43 676 834 34 669 | merkader@rustler.eu

[www.rustler.eu](https://www.rustler.eu)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





GRÜN  
LEBEN

PERCHTOLDSDORF

## TOP 4 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 91,03 m<sup>2</sup>

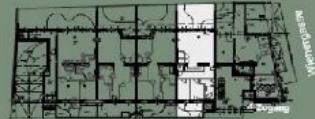
<b>Terrasse:</b>	8,13 m <sup>2</sup>
	4,20 m <sup>2</sup>
	13,33 m <sup>2</sup>
<b>Loggia:</b>	8,03 m <sup>2</sup>
	6,27 m <sup>2</sup>

Garten: 17,93 m<sup>2</sup>

Vergarten: 4,80 m2

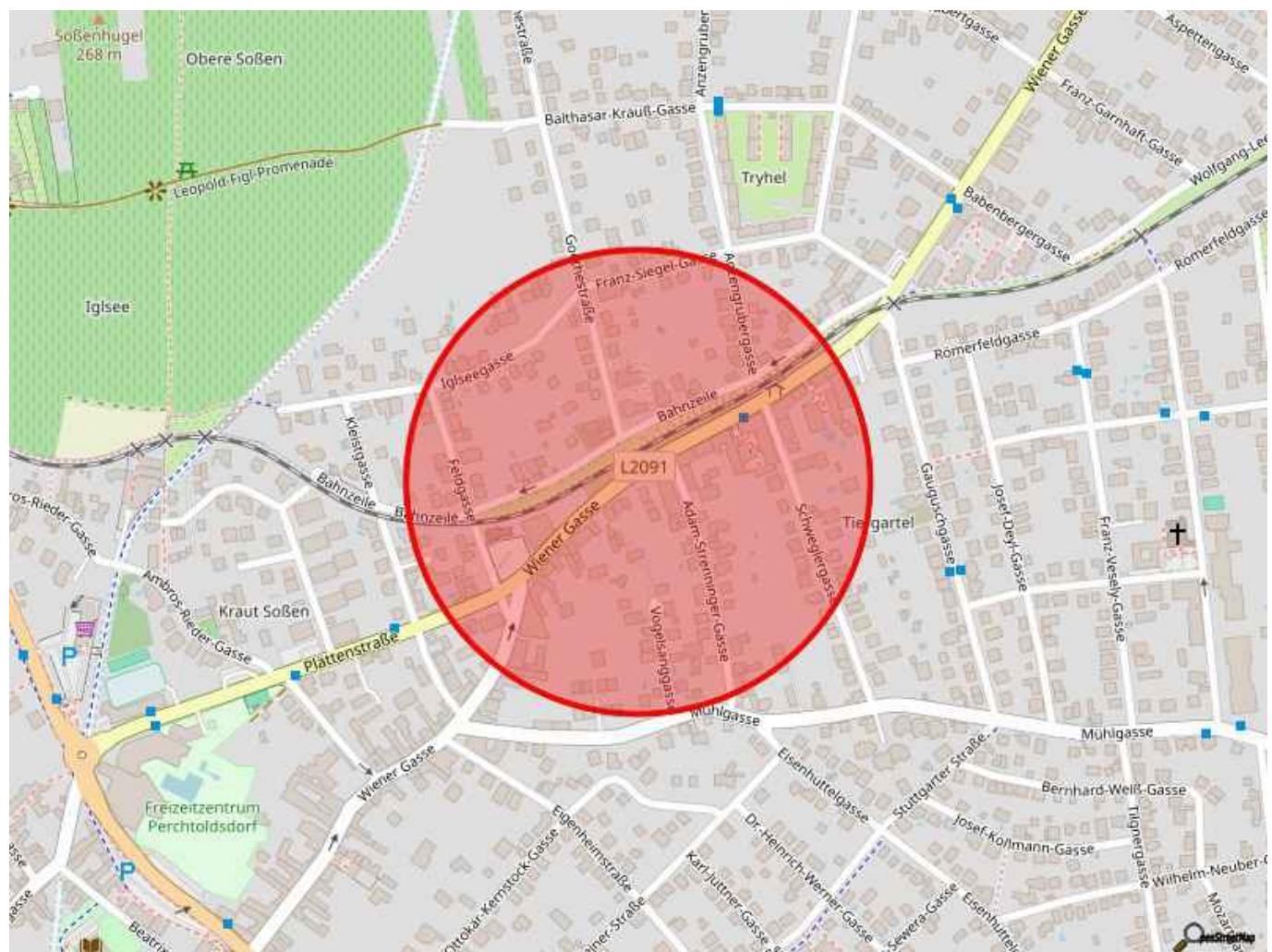
## WONNAUSANLAGE

WIRTSCHAFTSBEREICHE  
Adam-Stremlinger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf



Adam Strenninger-Gasse

Die angegebene Qua-Maß ist bewirkt ohne Gewaltmaß. Die Stolpersteine sind zu der Gesamtfläche eines Vierflügelbaus vorbehaltlich Architektonischer und technischer Maßnahmen, der Kunstdienst erlaubt, auf dem Gelände und an den Außenwänden der bestehenden und der geplanten Erweiterung mit einer Mischung aus Naturstein und Kunststoff eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu verlegen.



## Objektbeschreibung

Diese südlich ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit ca. 91 m<sup>2</sup> 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN