

## Exklusive 3-Zimmerwohnung mit 2 Loggien



20253009image00069

**Objektnummer: 141/82915**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

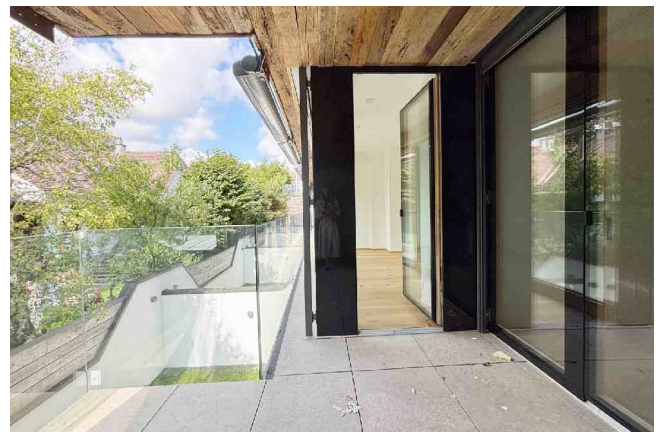
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

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







Die angegebenen Quadratmeterwerte sind ohne Wände, Mauerwerk und Türen zu den benachbarten Räumen. Die  
Wohnnutzfläche im Erdgeschoss ist um 10,00 m<sup>2</sup> zu erhöhen, die Wohnnutzfläche im 1. Obergeschoss um 64,00 m<sup>2</sup>.  
Die Angabe der Nutzfläche ist ohne Wände, Mauerwerk und Türen zu den benachbarten Räumen zu verstehen.

GRÜN  
LEBEN

PERCHTOLDSBORF

TOP 10  
1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 75,28 m<sup>2</sup>

Loggia: 5,70 m<sup>2</sup>  
8,00 m<sup>2</sup>  
5,93 m<sup>2</sup>  
19,63 m<sup>2</sup>

WOHNHAUSANLAGE  
Adam Strenninger Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf



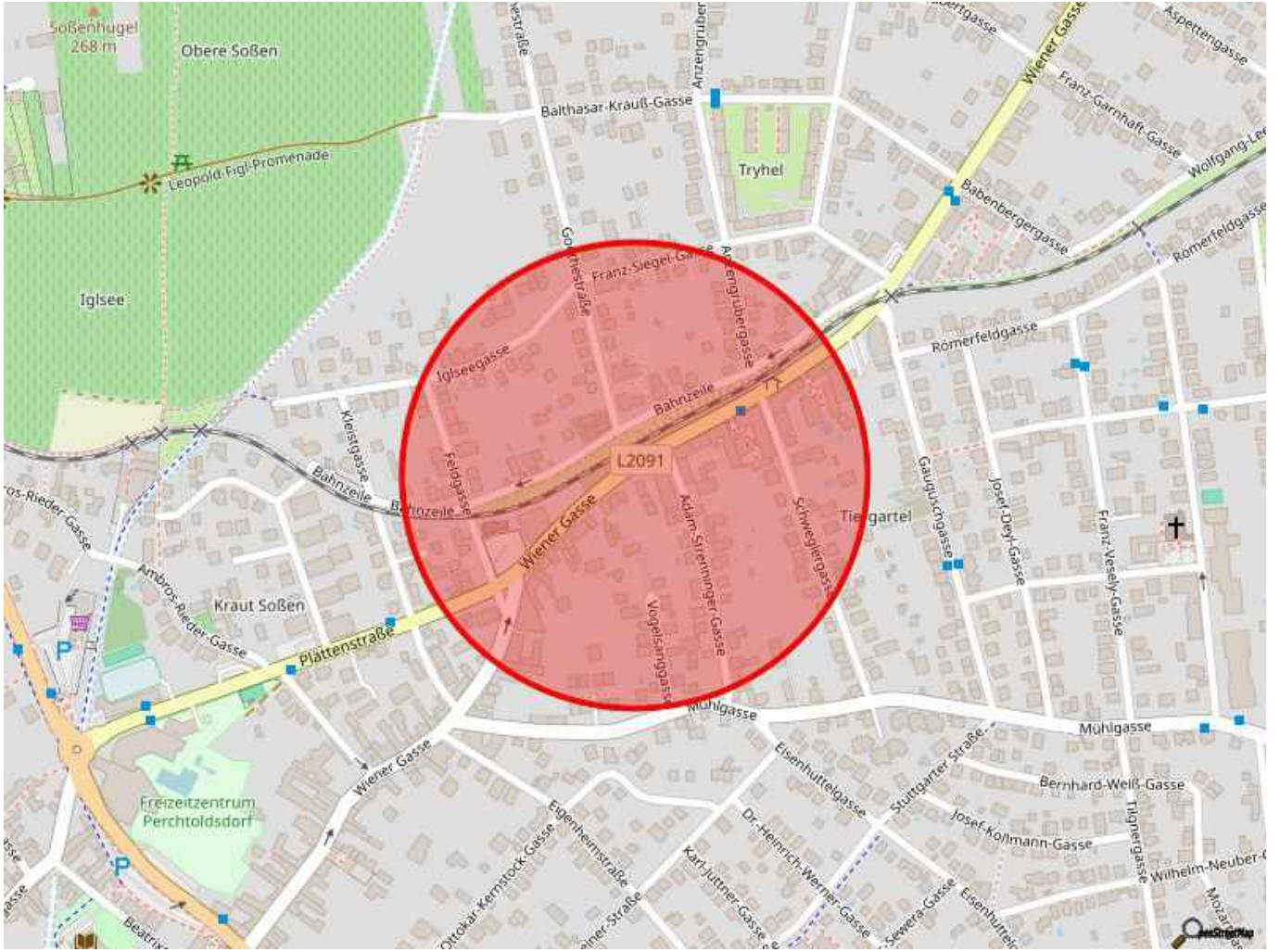
Adam Strenninger Gasse

11.01.2019

www.adam-strenninger.at



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Loggia von rund 20m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ein außergewöhnliches Wohngefühl für anspruchsvolle Käufer.

Ein besonderes Highlight ist die durchgehende Fensterfront, die nicht nur architektonisch beeindruckt, sondern auch für eine optimale natürliche Belichtung sorgt. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich schafft ein offenes, einladendes Ambiente mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Der elegante Eingangsbereich führt in die hochwertig ausgestatteten Wohnräume. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, eine Badewanne kann optional ergänzt werden, ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit Wohlgefühl, ideal für Paare, kleine Familien oder als Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Ein Abstellraum sorgt für diskreten Stauraum, während das zugeordnete Kellerabteil zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände bietet.

Tiefgaragenplätze stehen selbstverständlich zur Verfügung und unterstreichen den Komfort dieses Wohnangebots – sicher, bequem und direkt mit dem Wohnhaus verbunden. Zudem profitieren alle Bewohner von einer atemberaubenden, gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse, die einen unvergleichlichen 360° Ausblick bietet.

Hochwertige Ausstattung:

- verklebte Landhausdielen aus geölter Eiche
- Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss
- Videosprechanlage
- Decken-LED-Spots mit Schalt- und Dimmfunktion für weißes und gelbes Licht
- hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m
- Kaminanschluss vorhanden
- wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung
- effiziente Luftwärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sonnenschutz: Raffstores
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- GIRA BUS-System zur Gebäudesteuerung

Weitere Wohnungen stehen noch zum Verkauf und können auf Wunsch gerne vor Ort besichtigt werden.

Lage und Infrastruktur: Die beworbene Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil von Perchtoldsdorf, 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.