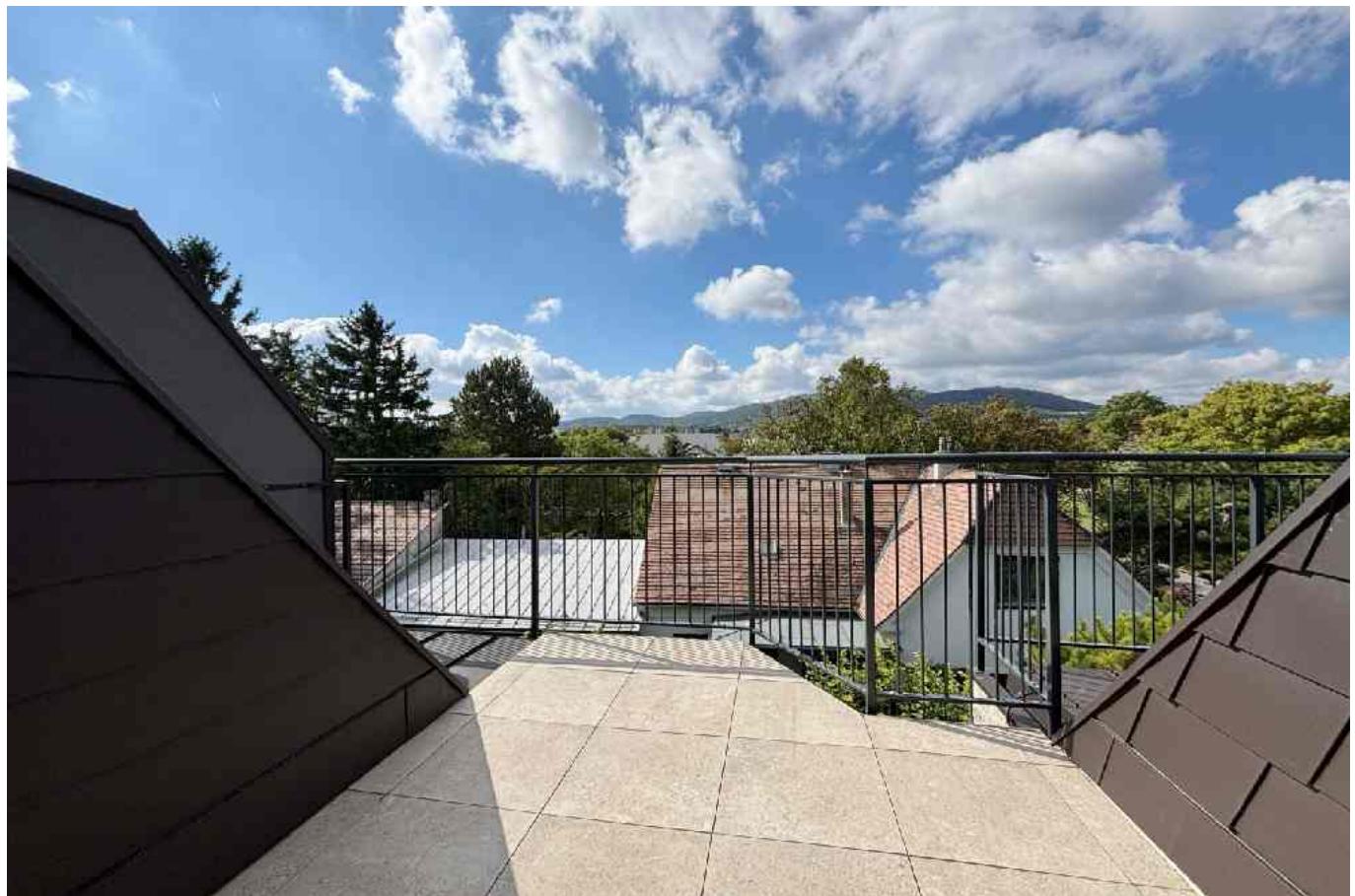


## Wohnen auf 2 Ebenen mit Blick über Perchtoldsdorf



20253009image00029

**Objektnummer: 141/82918**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	119,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	6
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	943.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100674  
H +43 676 834 34 674



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



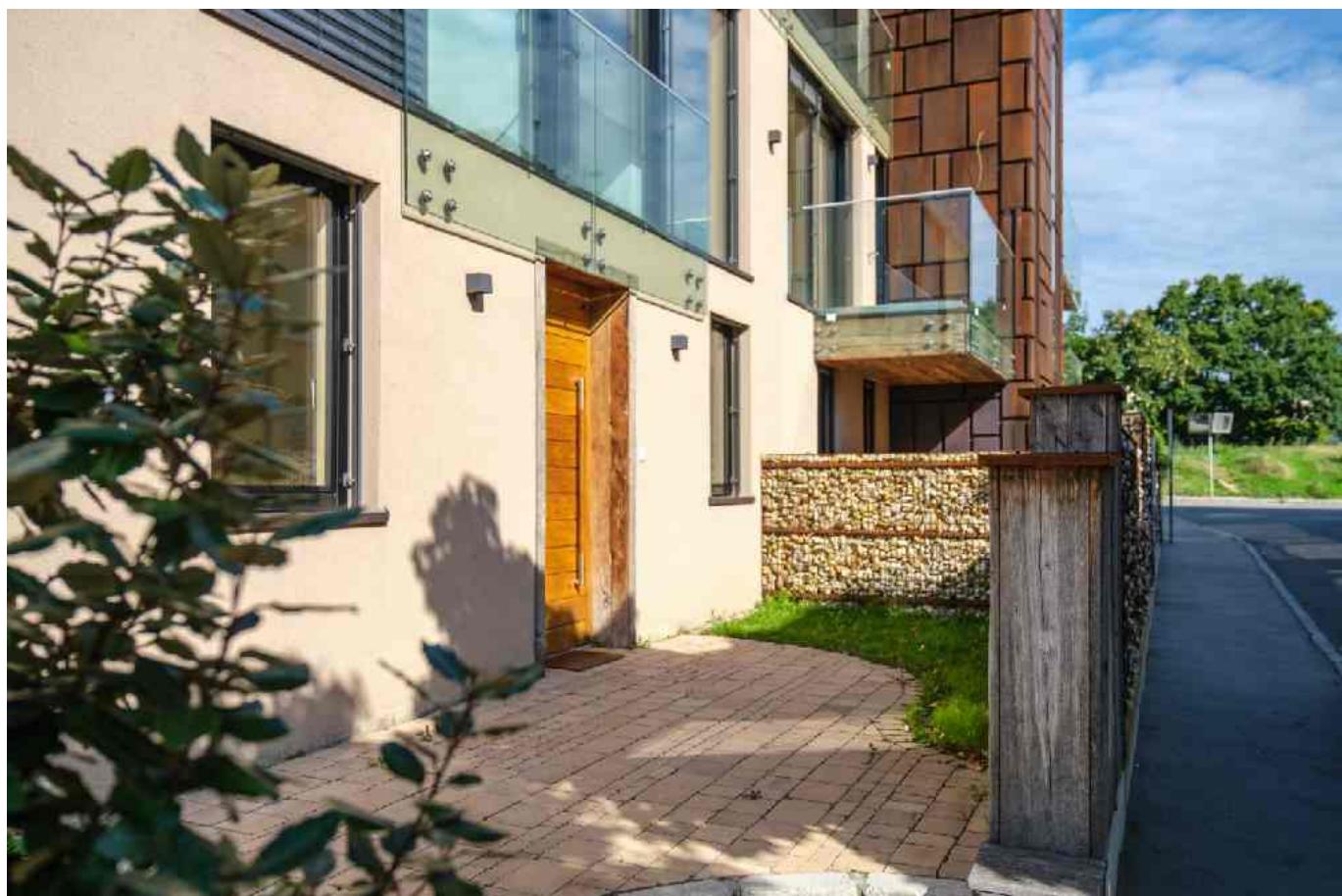


PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
• 63 – 123 m<sup>2</sup> Wf • bezugsfertig • hochwertige Ausstattung • großzügige Freiflächen • Tiefgarage

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

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







GRÜN  
LEBEN  
PERCHTOLOSDORF

**TOP 13**  
**DACHGESCHOSS**  
**2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: 119,72 m<sup>2</sup>

2. OG: 72,10 m<sup>2</sup>

DG: 47,62 m<sup>2</sup>

Terrassen 2. OG: 7,81 m<sup>2</sup>

Terrassen DG: 17,72 m<sup>2</sup>

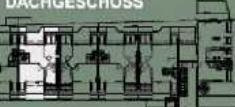
Loggia 2. OG: 4,88 m<sup>2</sup>

Loggia DG: 3,53 m<sup>2</sup>

WOHNHAUSANLAGE

Adam Strennleger-Gasse 2

A-2380 Perchtoldsdorf



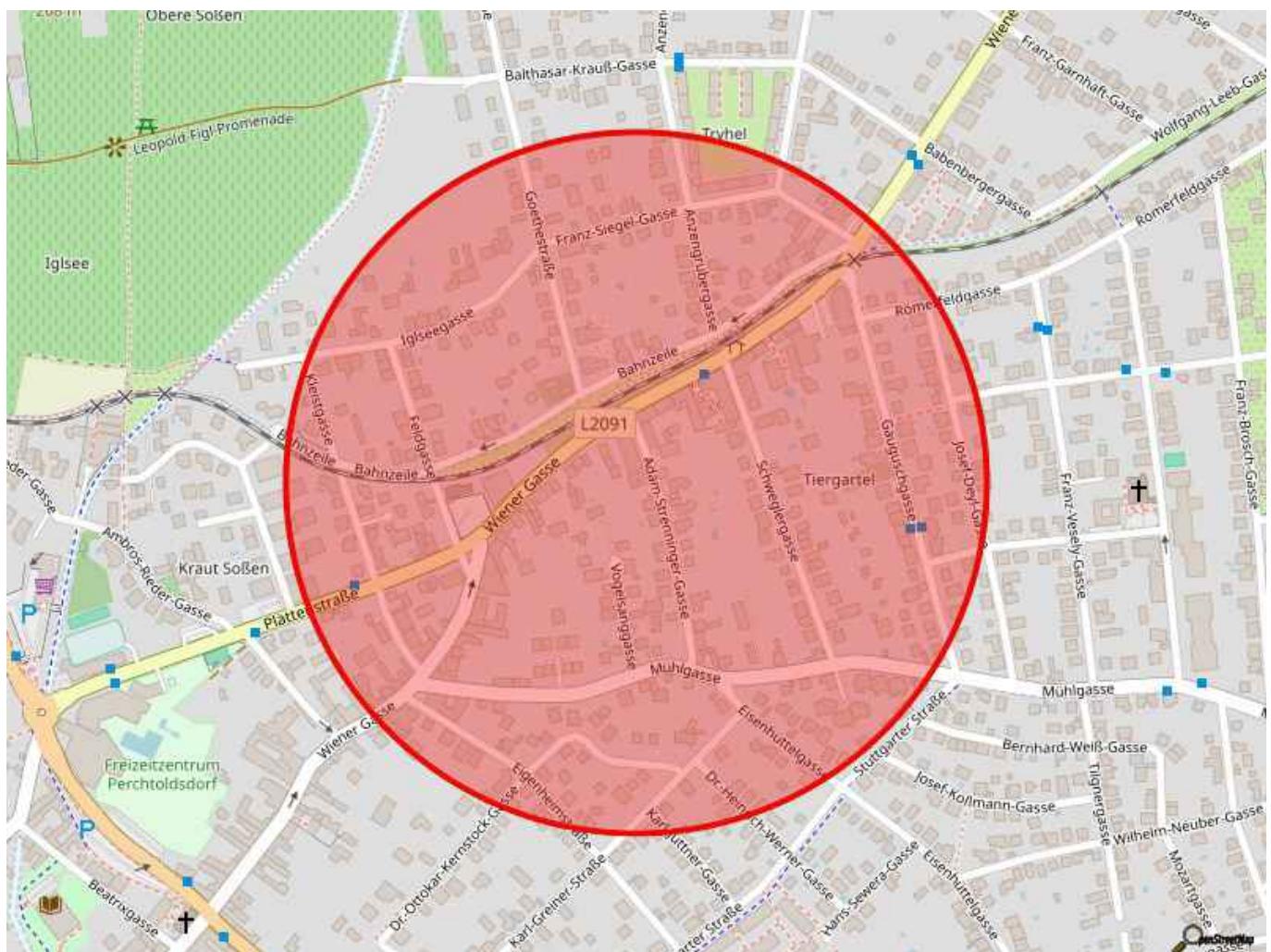
Die abgebildeten Grundrissführungen sind rein technische Zeichnungen und entsprechen nicht unbedingt dem tatsächlichen Bauzustand. Vorbehaltlich sind technische Änderungen, insbesondere bei Ausführung, die nachdringend erfordern. Sollte eine Änderung der technischen Zeichnung erfolgen, so ist dies in der entsprechenden technischen Zeichnung vermerkt. Die dargestellte Ausführung ist nur ein Vorschlag und darf nicht als Maßstab angesehen werden.

Zeich. Vol. 007  
Adam Strennleger-Gasse



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich!

Diese außergewöhnliche 2-geschossige Wohnung bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kombiniert Großzügigkeit mit durchdachtem Raumkonzept. Ost-West-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, Terrassen und Loggien verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch.

Raumaufteilung:

- Untergeschoss: Wohnküche mit direktem Terrassenzugang, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Holzwaschtisch, Abstellraum
- Obergeschoss: Galerie, Fitnessbereich, weiterer Raum für bsp.: Atelier, Bad mit freistehender Wanne, zusätzliche Außenflächen

Highlights:

- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit 360°-Rundumblick
- Lift
- Tiefgaragenplatz

Hochwertige Ausstattung: Eichenholzdielen, Fingerprint-Eingangstür, Videosprechanlage, raumhohe Fenster, LED-Deckenbeleuchtung mit KNX-Steuerung, Kaminanschluss, Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Klimavorbereitung, Sonnenschutz, PV-Anlage

Lage:

Südliches Perchtoldsdorf mit hoher Lebensqualität, nahe Wien. Perfekte Anbindung über S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien und Straßennetz (A2, A23). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar. Naturerlebnis im Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide direkt vor der Haustür.

Weitere Wohnungen sind verfügbar und können vor Ort besichtigt werden.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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