

Eleganz im Grünen – Hochwertige Gartenwohnung mit Ost-West-Ausrichtung

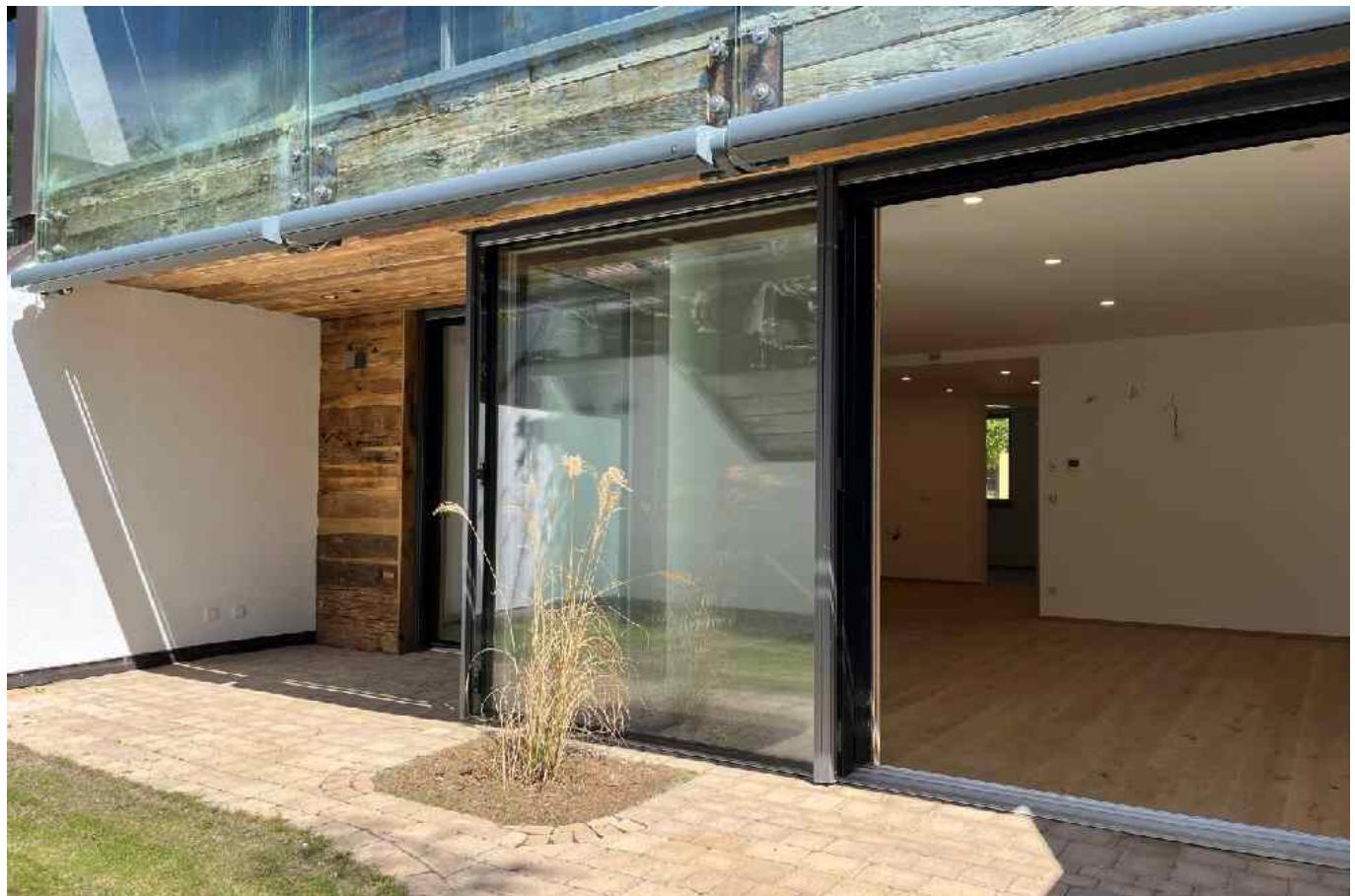


Image00013

Objektnummer: 141/82909

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:	85,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	648.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

Ihr Ansprechpartner



Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



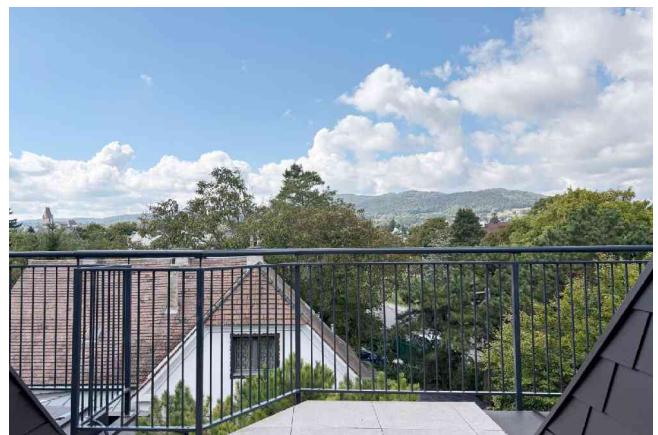
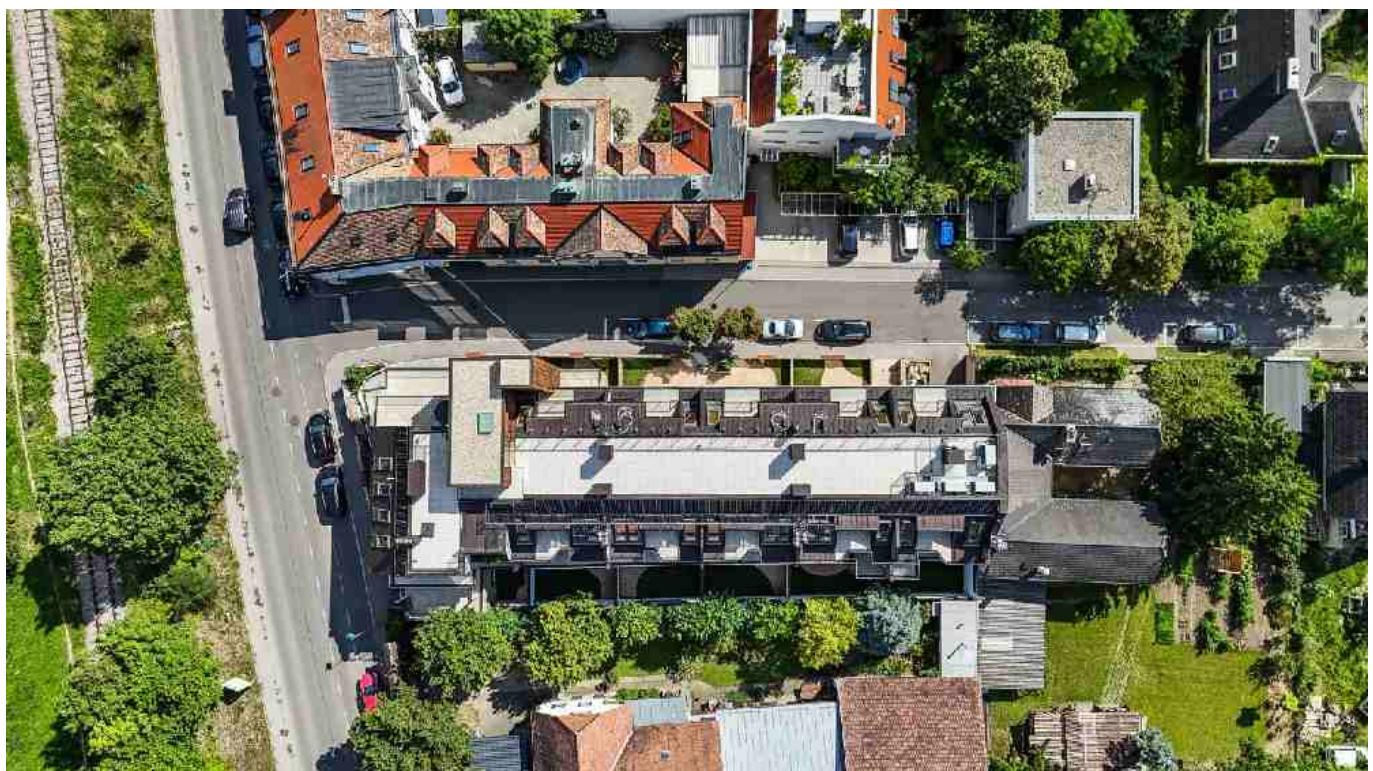


PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH
= 63 – 123 m² Wf = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

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

A QR code is also present in the bottom right corner of the advertisement.





GRÜN
LEBEN

PERCHTOLDSDORF

TOP 3
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 85,81 m²

Terrasse: 11,18 m²
13,10 m²
24,20 m²

Loggia: 10,10 m²

Garten: 16,16 m²

Vorgarten: 7,30 m²

Zugangsbereich: 0,80 m²

WOHNHAUSAUFLAGE
Adam-Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



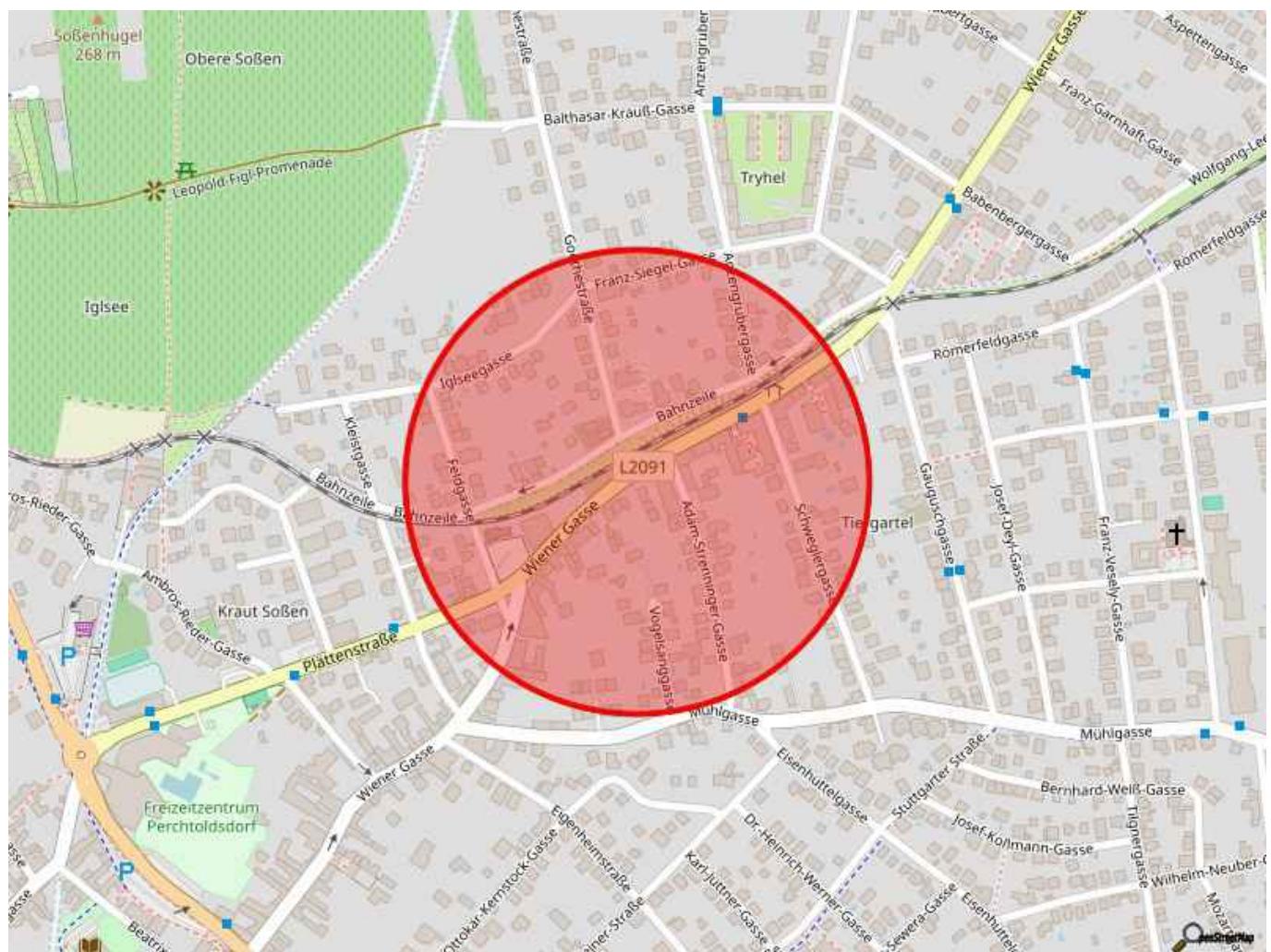
Adam-Strenninger-Gasse

Die angegebenen Raumabmessungen sind circa Maße. Abweichungen bis 2% in der Gesamtfläche sind möglich.

Von privat- und betriebsbedingte technische Änderungen bei Ablieferung exklusiv. Die Ausstattung ist nur ein Vorschlag und kann nicht garantiert werden.

Bild: M. Mitterer

Kontakt: GRÜN LEBEN Tel: 01 881 100 1000 | Fax: 01 881 100 1000



Objektbeschreibung

In einer begehrten Wohnlage von Perchtoldsdorf präsentiert sich diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung als wahres Refugium für anspruchsvolle Genießer. Auf ca. 86m² Wohnfläche vereint sie durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem harmonischen Raumgefühl, ideal für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Qualität.

Der großzügige Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für stilvollen Wohnkomfort und gesellige Momente. Ein einladender Eingangsbereich sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

Das Badezimmer überzeugt mit einer Dusche, der Möglichkeit für eine Badewanne, einem WC und einem edlen Vollholz-Waschtisch mit Aufsatzschale. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdielen ausgestattet und verfügen – bis auf das Bad – über eine moderne Raumlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die liebevoll gestalteten Außenbereiche, die ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit vermitteln. Für eine optimale Beschattung der westlich ausgerichteten Terrasse sorgt an heißen Tagen eine elektrisch gesteuerte Markise.

Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume vom Morgen bis zum Abend und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.

Die Ausstattung dieser Wohnung ist ebenso hochwertig wie einzigartig, ausgewählte Materialien, stilvolle Details und ein durchdachtes Design machen sie zu einem besonderen Zuhause für Menschen mit gehobenem Anspruch.

Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. 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: westseitig Zip-Screens und Markise, ostseitig 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 Südautobahn (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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN