# Wohnen im Grünen! Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



20253009image00089\_2

Objektnummer: 141/82912

Eine Immobilie von Rustler



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Möbliert:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3%

Adam-Strenninger-Gasse 2

Wohnung

Österreich

2380 Perchtoldsdorf

2024

Teil

75,87 m<sup>2</sup>

3

1

2

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

**A+** 0,69

648.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674 H +43 676 834 34 674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





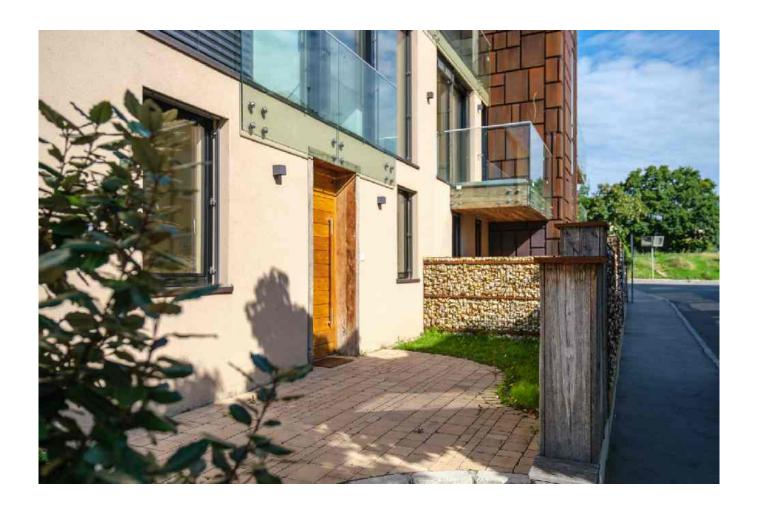








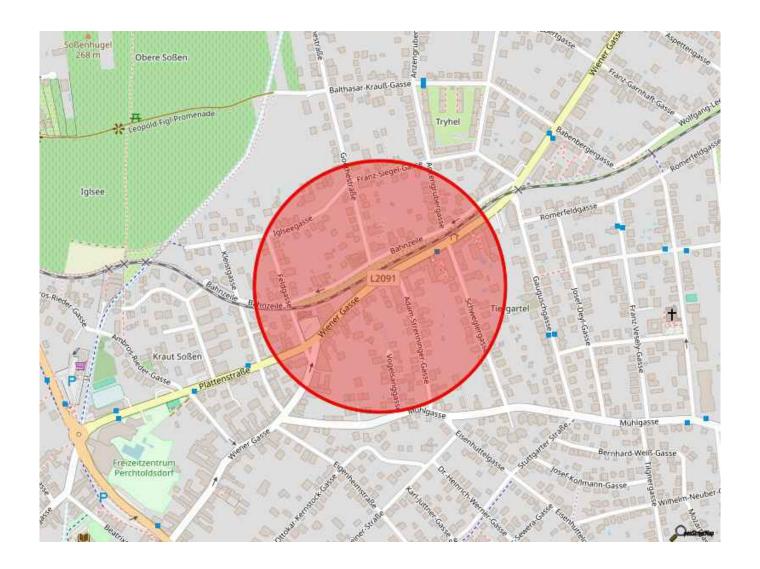














## **Objektbeschreibung**

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine moderne Wohnung mit ca. 75,9 m² Wohnfläche und ca. 17,7 m² Loggiaflächen. Das Herzstück bildet die ca. 35 m² große Wohnküche mit Zugang zu zwei Loggien. Zwei weitere Zimmer (ca. 13 m² und 10 m²) eignen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Modernes Bad mit Dusche und Vollholz-Waschtisch, separates Gäste-WC, Abstellraum, Vorraum und Technikraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab.

#### Highlights:

- Tiefgaragenstellplätze und gemeinschaftliche Dachterrasse mit 360°-Ausblick
- Kellerabteil
- Lift

Hochwertige Ausstattung: Eichenholzdielen, Fingerprint-Eingangstür, Videosprechanlage, fast raumhohe Fenster, LED-Spots mit KNX-Steuerung, Kaminanschluss, Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Raffstores, PV-Anlage

#### Lage:

Im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze. Sehr gute Anbindung an S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien und Straßennetz (A2, A23). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Natur pur im Wienerwald und auf der Perchtoldsdorfer Heide.

Weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und können 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.

