

## Rarität! 5-Zimmerwohnung mit einzigartiger Ausstattung



Image00112

**Objektnummer: 141/82916**

**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:	127,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

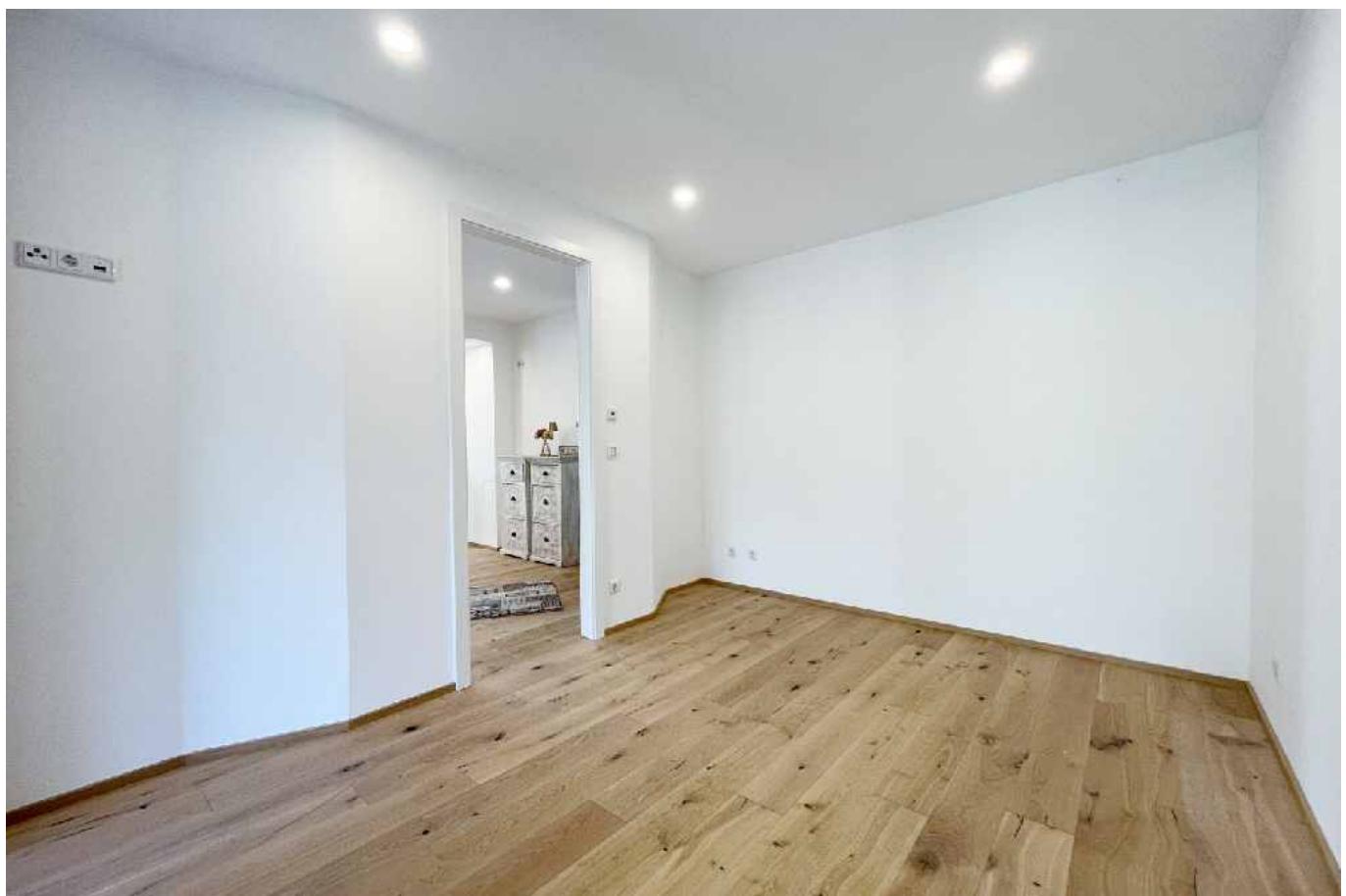
T +43 2236 908 100674  
H +43 676 834 34 674



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**  
REAL ESTATE EXPERTS



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





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





**GRÜN  
LEBEN**  
PERCHTOLDSDORF

**TOP 11**  
**1. OBERGESCHOß**

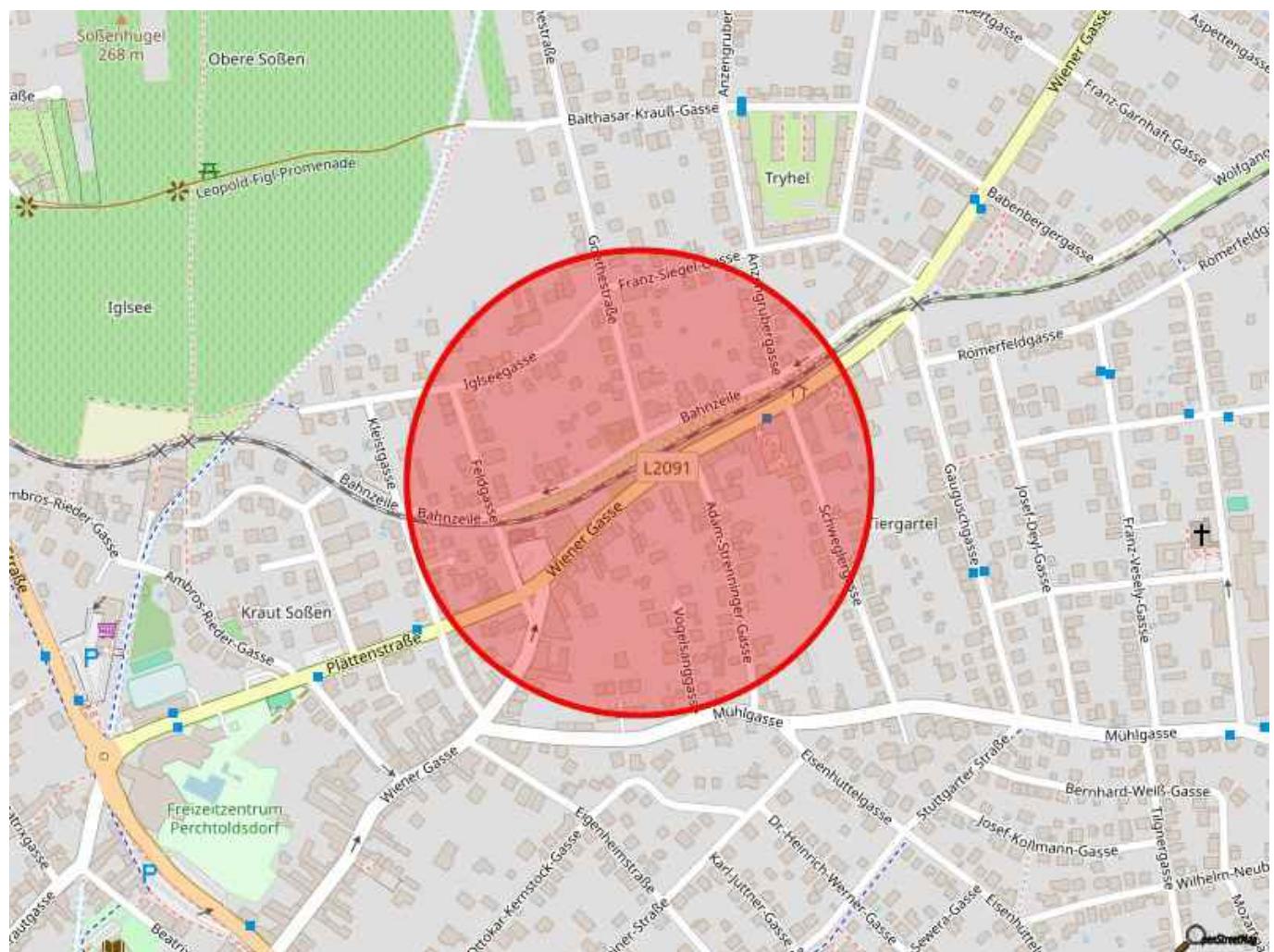
Wohnnutzfläche:	127,43 m <sup>2</sup>
Loggia:	6,70 m <sup>2</sup> 9,16 m <sup>2</sup> 15,46 m <sup>2</sup> 31,28 m <sup>2</sup>
Balkon:	0,03 m <sup>2</sup>
Terrasse:	3,05 m <sup>2</sup>

WOHNHAUSANLAGE  
Adam Stremminger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf

**Wienberggasse**  
Adam Stremminger-Gasse

Die Angaben enthalten (je nach Miettermittelpunkt) Abweichungen von der tatsächlichen Wohnfläche. Vorbehaltlich architektonische und technische Änderungen. Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ein Balkon kann nur eine Trennwand (Vierecksplattform) erheben. Ein Balkon ist nur im Verhältnis zur Balkonfläche zu kalkulieren. Nicht inkludiert.

KUNOAG: GRÜN LEBEN 114, 2012 091-11 1800 - Preisliste Sonderpreisliste



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung bietet ein exklusives Wohnambiente mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Mit ca. 127m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Loggien, die von jedem Zimmer aus zugänglich sind, erfüllt dieses Objekt höchste Ansprüche an Komfort, Licht und Lebensqualität.

Der Eingangsbereich öffnet sich zu einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung ein gemütliches sowie einladendes Wohngefühl vermittelt. Die Küche ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die für zusätzliches Tageslicht sorgen, sowie mit dimmbaren Deckenspots, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet Raum für Wellness und Erholung. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die vier weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum, es bleiben kaum Wünsche offen. Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen Zugang zu einer der Loggien, was die Großzügigkeit und Offenheit der Wohnung unterstreicht.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum. Tiefgaragenplätze stehen zur Verfügung und runden das hochwertige Gesamtpaket ab.

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 Fingerprintsysteem, 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 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