

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

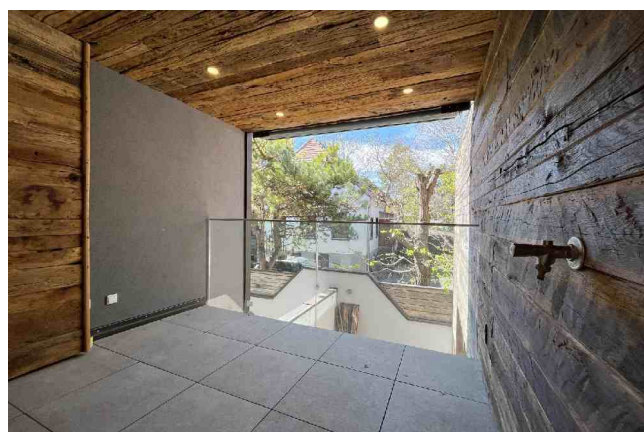
Rustler Immobilienreuhand

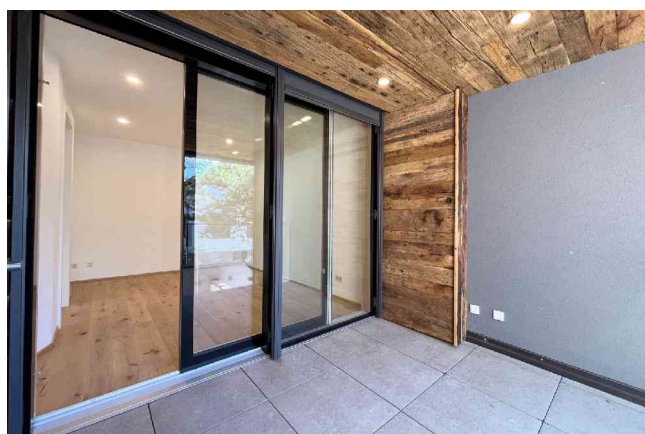
T +43 2236 908 100674

H +43 676 834 34 674



Mitglied des
immobilienring.at





PERCHTOLDS DORF – 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







Die angeführten Quadratmeterwerte sind circa-Werte. Massgebend sind die in der Verkaufs-Schreiben stehenden
Vorbauhaltungsarchitektonische und technischen Angaben. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung ist eine vereinfachte Darstellung der tatsächlichen Lage. Die Darstellung ist nicht verbindlich und kann ohne
Verpflichtung der Maklerfirma geändert werden.

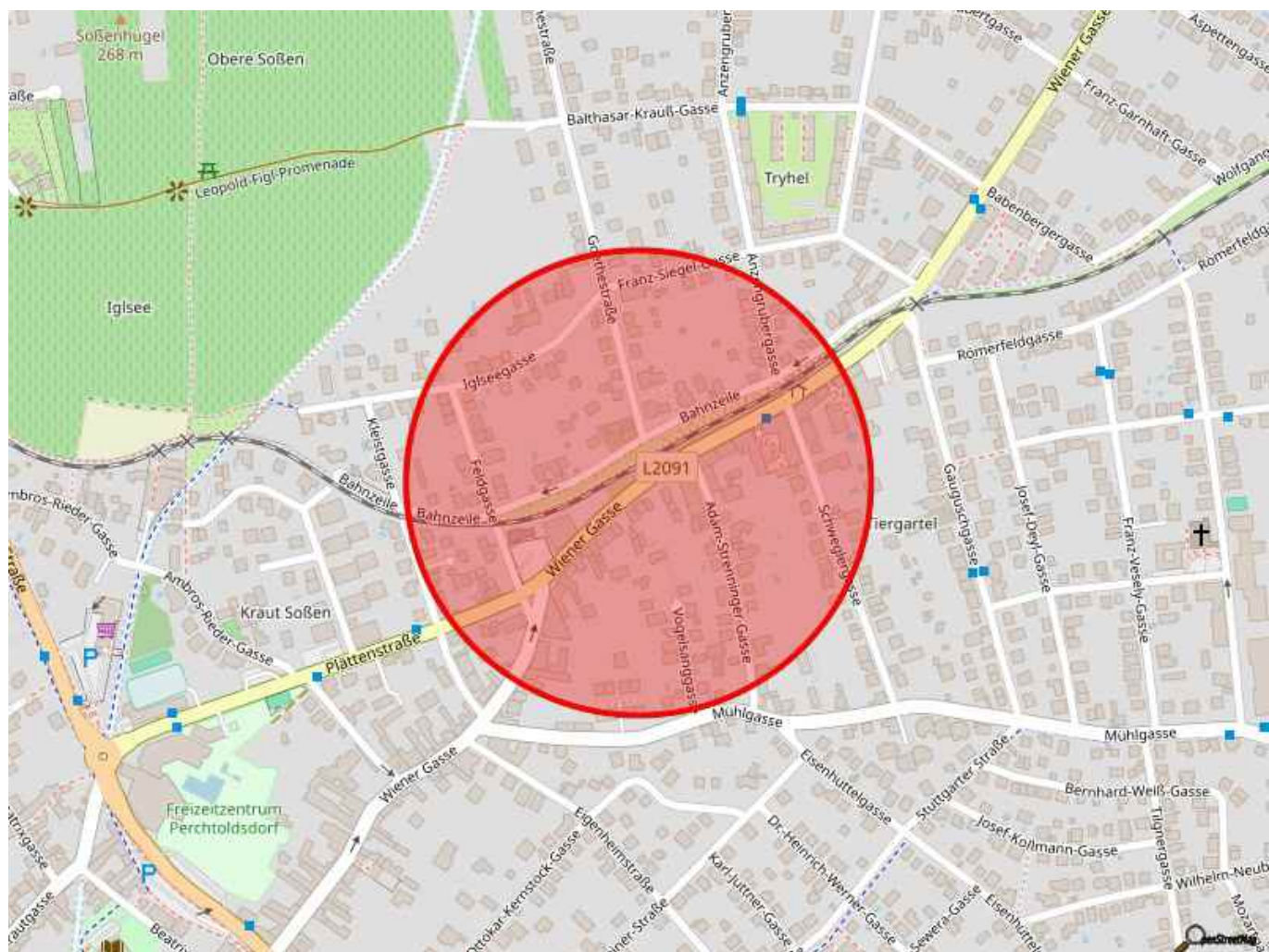
GRÜN
LEBEN
PERCHTOLDSDORF

TOP 11 1. OBERGESCHOSS	
Wohnnutzfläche:	127,43 m ²
Loggia:	6,70 m ² 9,10 m ² 15,46 m ² 31,26 m ²
Balkon:	0,83 m ²
Terrasse:	3,08 m ²
WOHNHAUSANLAGE Adam Strenninger-Gasse 2 A-2380 Perchtoldsdorf	



www.makler.at

Kontakt: 0676 123456789 101102 103104 105106 107108 109109



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung bietet ein exklusives Wohnambiente mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Mit ca. 127m² 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 dimmbare 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 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.