

## **Anlegerwohnung gesucht? Großzügige 2 Zimmerwohnung**



Image00044

**Objektnummer: 141/84634**  
**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:	63,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

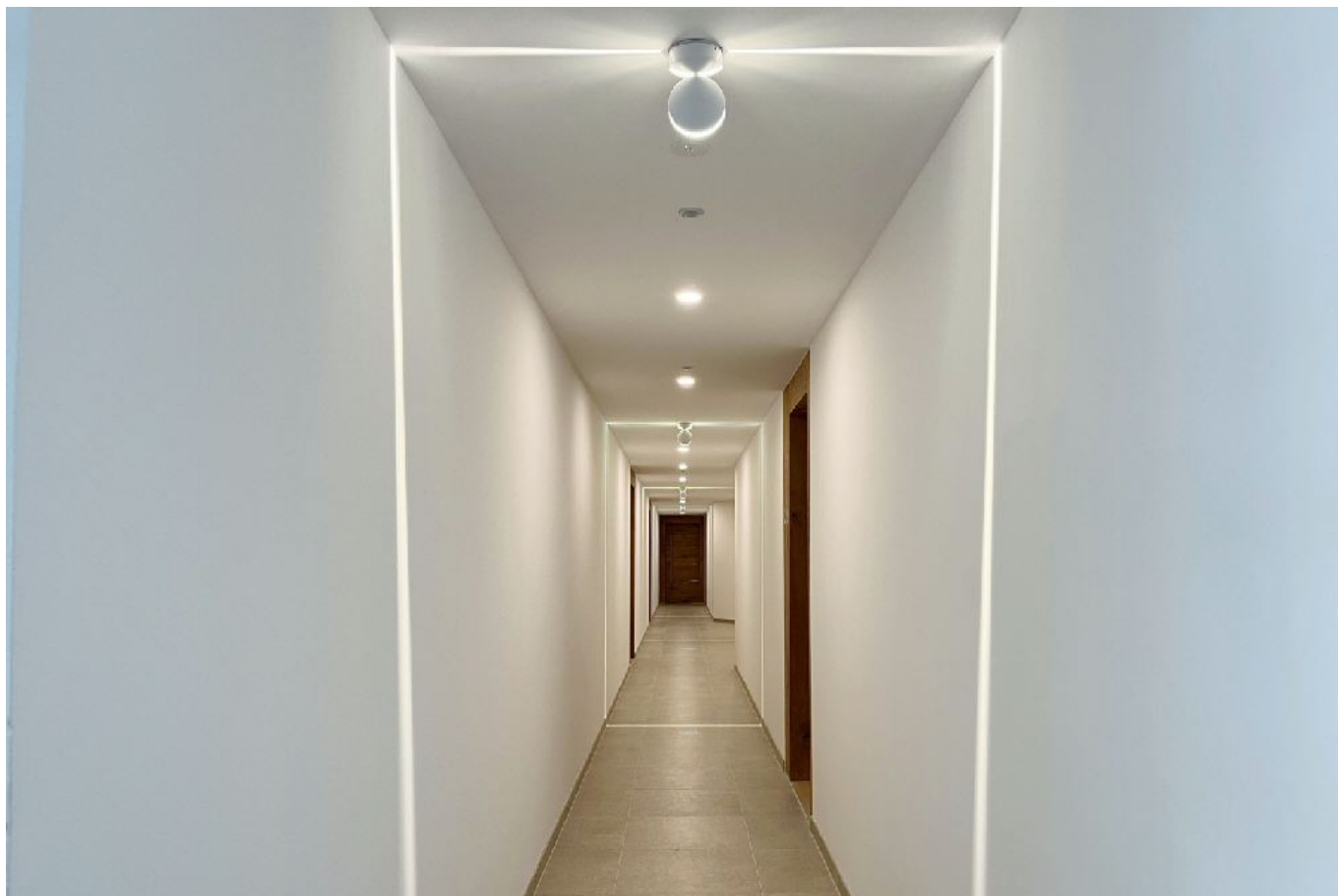
Rustler Immobilien treuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
= 69–123 m² Wfl. = bezugsfertig = hochwertige Ausstattung = großzügige Freiflächen = Tiefgarage

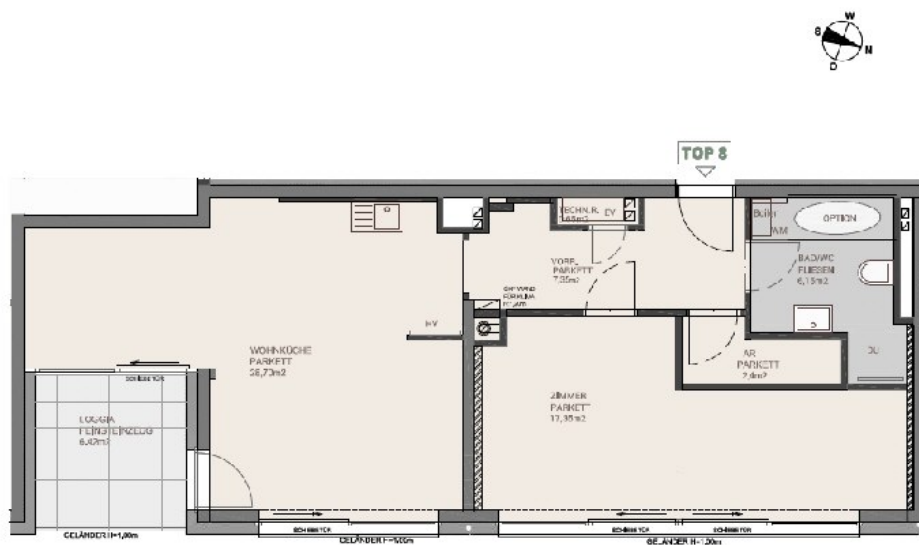
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

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









0 1 2 3 4 5m

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind gerundete Werte. Die tatsächlichen Werte sind der Gesamtfläche des Gebäudes zuzurechnen. Die angegebenen Werte sind nur für die Orientierung und die Vergleichbarkeit der Flächenangaben. Die tatsächlichen Werte sind der Gesamtfläche des Gebäudes zuzurechnen. Die angegebenen Werte sind nur für die Orientierung und die Vergleichbarkeit der Flächenangaben.

GRÜN  
LEBEN

PERCHTOLDSDORF

## TOP 8 1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 63,20 m²

Loggia: 6,42 m²

WOHNHAUSANLAGE  
Adam Straninger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf



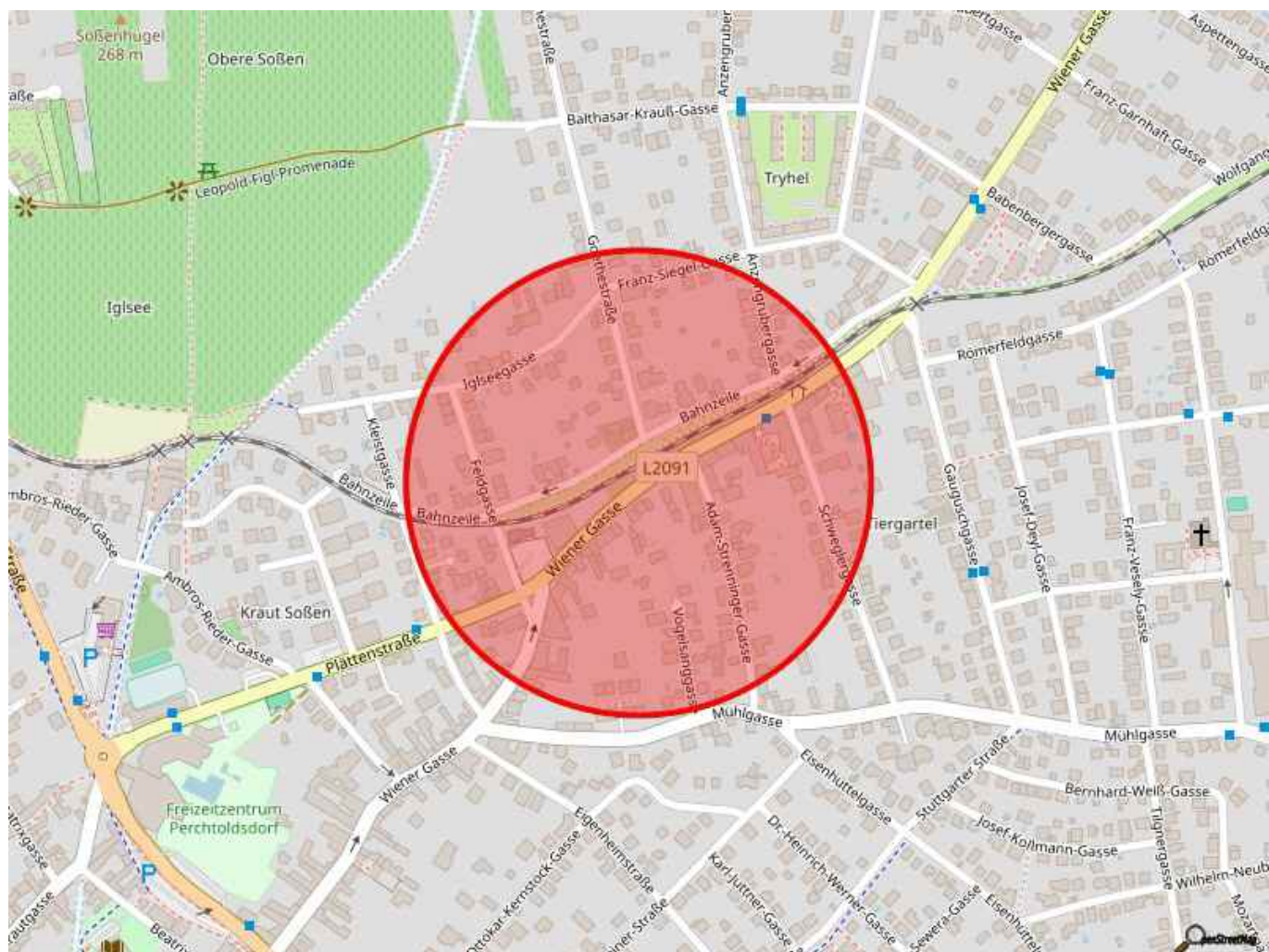
Adam Straninger-Gasse

Rev. 10/2023



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich!

Diese süd-ost ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 63 m<sup>2</sup> bietet eine Kombination aus guter Raumstruktur, moderner Ausstattung und angenehmer Belichtung. Damit eignet sie sich sowohl für Anleger als auch für Interessenten, die eine großzügige 2 Zimmerwohnung mit viel Möglichkeiten suchen. Der Wohnbereich bildet das Zentrum der Einheit. Nahezu raumhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht, während Schiebetüren einen direkten Zugang zur Loggia ermöglichen. Die Aufteilung ist klar gegliedert: Ein zentraler Vorraum verbindet alle Räume und unterstützt eine effiziente Nutzung der Wohnfläche.

Das Schlafzimmer bietet dank großem Lichteinfall und Kaminanschluss eine ruhige und vielseitig nutzbare Area. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktischen Stauraum.

Das Badezimmer ist modern und funktional ausgestattet. Eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie eine Aufsatzschale auf einem Vollholz-Waschtisch stehen zur Verfügung. LED-Spots in der Decke sorgen für eine angenehme Beleuchtung.

Insgesamt stellt diese Wohnung eine kompakte, gut durchdachte Wohneinheit dar, die sich für den Eigenbedarf ebenso eignet wie für eine langfristig orientierte Vermietung.

Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Zudem können alle Bewohner eine atemberaubende, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse genießen, die einen beeindruckenden 360° Ausblick bietet.

Hochwertige Ausstattung:

- geölte Eichen-Landhausholzdielen mit Fase geklebt Fußböden
- Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss
- Videosprechanlage
- fast raumhohe Fenster
- LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Schaltelementen)
- Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m
- Kaminanschluss vorhanden
- Wohnungsinterne Warmwasser Aufbereitung
- Effiziente Luftwärmepumpe
- teilw. kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sonnenschutz: Zip Screens + Raffstores
- PV-Anlage im Dachbereich

Weitere Wohnungen stehen noch zum Verkauf und können auf Wunsch gerne vor Ort besichtigt werden.



#### Lage und Infrastruktur:

Die beworbene Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze, 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.