# Außergewöhnliche Architektur trifft individuelles Wohnen mit großzügigen Freiflächen



**Objektnummer: 696**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Adam-Strenninger-Gasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2380 Perchtoldsdorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,73 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 28,65 m² |
| **Keller:** | 1,55 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 100,80 € |
| **USt.:** | 10,08 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11

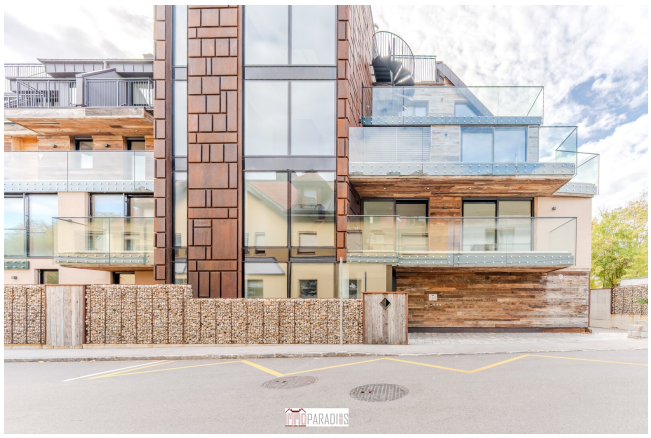










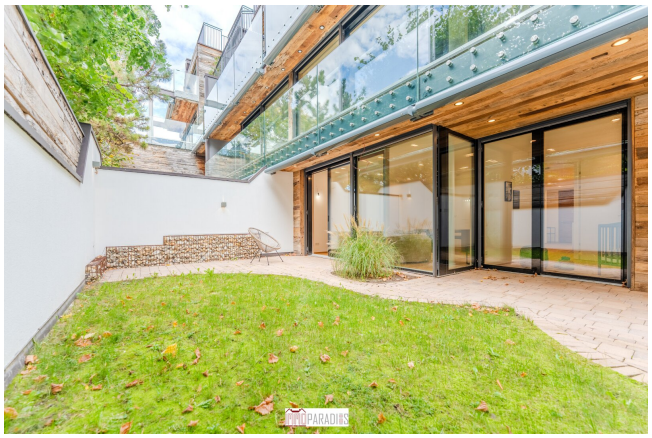










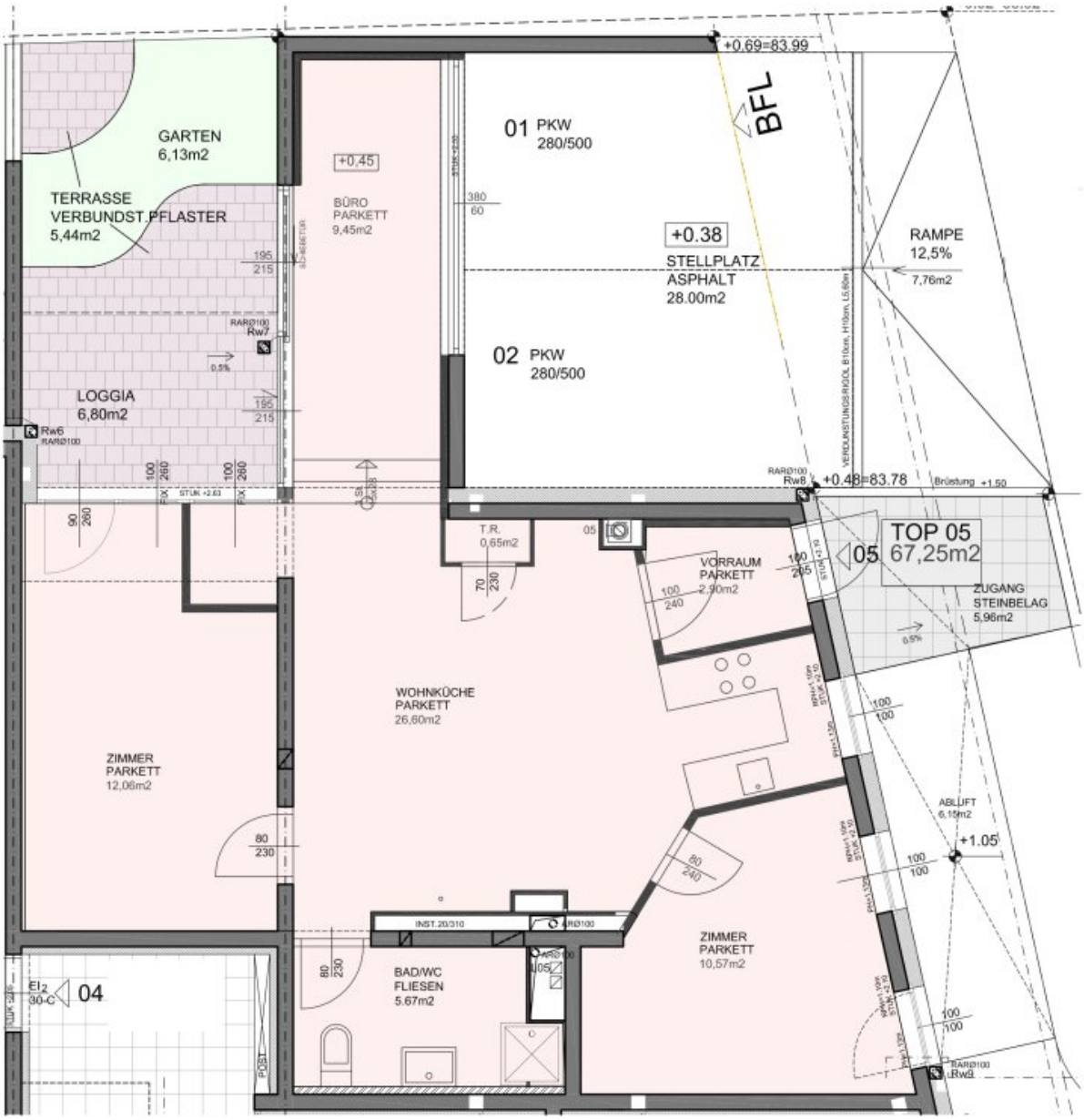













# TOP 5
## ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| **Wohnnutzfläche:** | **67,25 m2** |
| **Terrasse:** | **5,44 m2** |
| **Loggia:** | **6,80 m2** |
| **Garten:** | **6,13 m2** |
| **Zugangsbereich:** | **5,96 m2** |

WOHNHAUSANLAGE
Wienergasse 102a / Adam Strenninger-Gasse
A-2380 Perchtoldsdorf

IMMOPARADIES

09.02.2024

# Objektbeschreibung

## Architektur mit eigenständigem Charakter

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt in Perchtoldsdorf verbindet moderne Architektur, hochwertige Materialien und individuell geplante Grundrisse zu einem besonderen Wohnkonzept. Die Wohnhausanlage umfasst insgesamt **18 schlüsselfertige Eigentumswohnungen**, die sich durch **helle Räume, großzügige Fensterflächen und unterschiedliche Grundrisse** auszeichnen. Sämtliche Wohnungen verfügen über **großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien**.

Die **Wohnungen im Erdgeschoss** verfügen über **private Gartenanteile und Terrassen**. **Große Glasflächen** schaffen einen **fließenden Übergang zwischen dem Wohnbereich und dem eigenen Grünraum**. In den Obergeschossen befinden sich sowohl **außergewöhnliche Maisonettenwohnungen** als auch großzügig geplante Wohnungen auf nur einer Wohnebene. Offene Galerien, Vollholztreppen aus Eiche sowie Terrassen, Balkone oder Loggien sorgen für ein großzügiges und individuelles Wohngefühl.

Eine besondere Stärke des Projektes sind die **abwechslungsreich gestalteten Grundrisse**. Die Wohnungen wurden nicht nach einem einheitlichen Schema geplant, sondern bieten unterschiedliche Raumaufteilungen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare, Homeoffice oder persönliche Rückzugsbereiche.

Die **hochwertige Ausstattung** umfasst unter anderem **gebürstete und geölte Eichen-Landhausdielen, hohe Innentüren, moderne Sanitärausstattungen, Fußbodenheizung sowie LED-Deckenspots und KNX-gesteuerte Schaltelemente**. Die Beheizung erfolgt effizient über **Luftwärmepumpen**, unterstützt durch eine **Photovoltaikanlage**. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** trägt zusätzlich zu einem angenehmen Raumklima bei.

Auch die allgemeinen Bereiche der Wohnanlage wurden hochwertig gestaltet. Das **verglaste Stiegenhaus mit Cortenstahlverkleidung**, **bodentiefe Fensterflächen** und der **barrierefreie Personenlift** schaffen einen **hellen und repräsentativen Zugang zu den Wohnungen**.

Die **Kombination aus Holz, Glas, Stahlbeton und Cortenstahl** gibt dem Gebäude eine **moderne, zugleich natürliche Ausstrahlung**. Unterschiedliche Fassadenstrukturen und sorgfältig ausgeführte Details unterstreichen die architektonische Eigenständigkeit des Projektes.

## HIGHLIGHTS AUF EINEM BLICK:

- **schlüsselfertige Ausführung**
- **großzügige Freiflächen in Form von Terrassen, Loggien und Eigengärten**
- **Maisonettewohnungen mit tischlergefertigten Vollholztreppen aus Eiche**
- **weiß beschichtete, edle Innentüren mit einer Höhe von bis zu 2,40 Metern**
- **intelligentes KNX-System zur komfortablen Steuerung und individuellen Regelung verschiedener Wohnfunktionen**
- **hochwertiger außenliegender Sonnen- und Sichtschutz durch Raffstores und ZIP-Screens (teilweise auch Markisen) – je nach Wohnungstyp**
- **Fußbodenheizung mit Raumthermostaten**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- **attraktive, zahlreiche LED-Deckenspots**
- **hochwertig ausgestattete Badezimmer**
- **exklusive Wohnungseingangstüren aus Eichenholz mit Fingerprint, Zahlencode, klassischem Schlüssel und digitalem Türspion**
- **Videosprechanlage**
- **barrierefreier Personenlift mit Glaselement**

- **eigene Kellerabteile mit Stromanschluss**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Tiefgaragen- und Außenstellplätze**
- **gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse**

Die konkrete Ausstattung und Ausführung kann je nach Wohnungstyp variieren.

## Attraktive Lage zwischen Wienerwald und Wien

Das Wohnprojekt befindet sich **in attraktiver Lage von Perchtoldsdorf** und verbindet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit dem besonderen Freizeit- und Erholungswert der traditionsreichen Weinbaugemeinde. Das Ortszentrum mit Geschäften, Gastronomiebetrieben und öffentlichen Einrichtungen liegt nur rund 500 Meter entfernt. Eine Apotheke sowie Hallenbad, Sauna, Freibad und Eislaufplatz befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Eine **Bushaltestelle** ist nach etwa 100 Metern erreichbar, die **Schnellbahnstation** mit direkter Anbindung nach Wien liegt rund 600 Meter entfernt. Auch die **Wiener Stadtgrenze**, die **Shopping City Süd** und **wichtige Verkehrsverbindungen** sind **rasch erreichbar**.

Gleichzeitig bieten die **Weingärten**, der **Wienerwald** und die **Perchtoldsdorfer Heide** zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Damit vereint die Lage **urbanen Komfort, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität in einem der beliebtesten Wohnorte südlich von Wien**.

Ein **hochwertiges Wohnprojekt** für Menschen, die **eigenständige Architektur**, **individuelle Grundrisse und modernen Wohnkomfort** zu schätzen wissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <6.500m
Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap