Gartenwohnung mit perfekter Tageslichtlage und separatem Bereich für flexible Nutzung

Image00025

Objektnummer: 141/82907

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	121,12 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	51,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	895.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

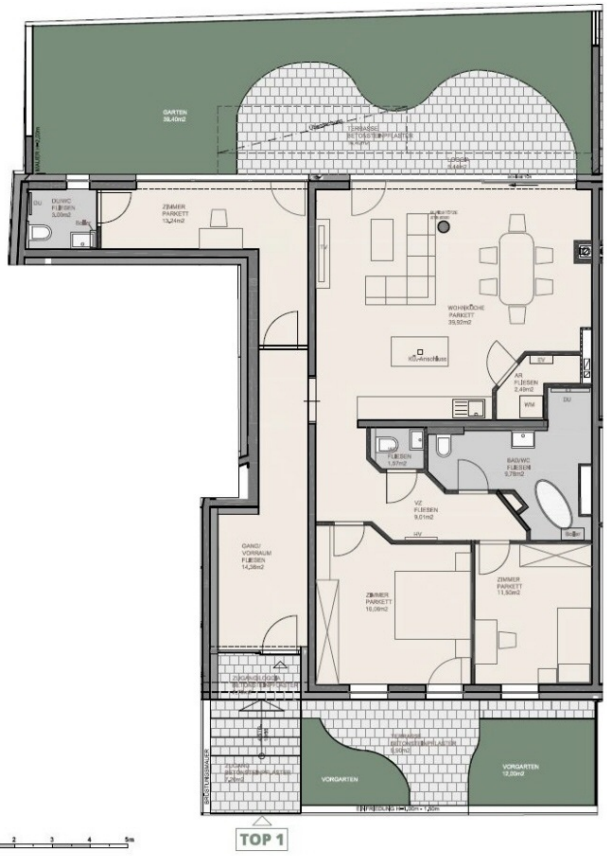
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



GRÜN LEBEN
PERCHTOLDSDORF

TOP 1
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	**121,12 m2**
Terrasse:	16,40 m2 9,90 m2 26,30 m2
Loggia:	5,44 m2
Garten:	39,40 m2
Vorgarten:	12,00 m2
Zugangsbereich:	7,20 m2

WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf

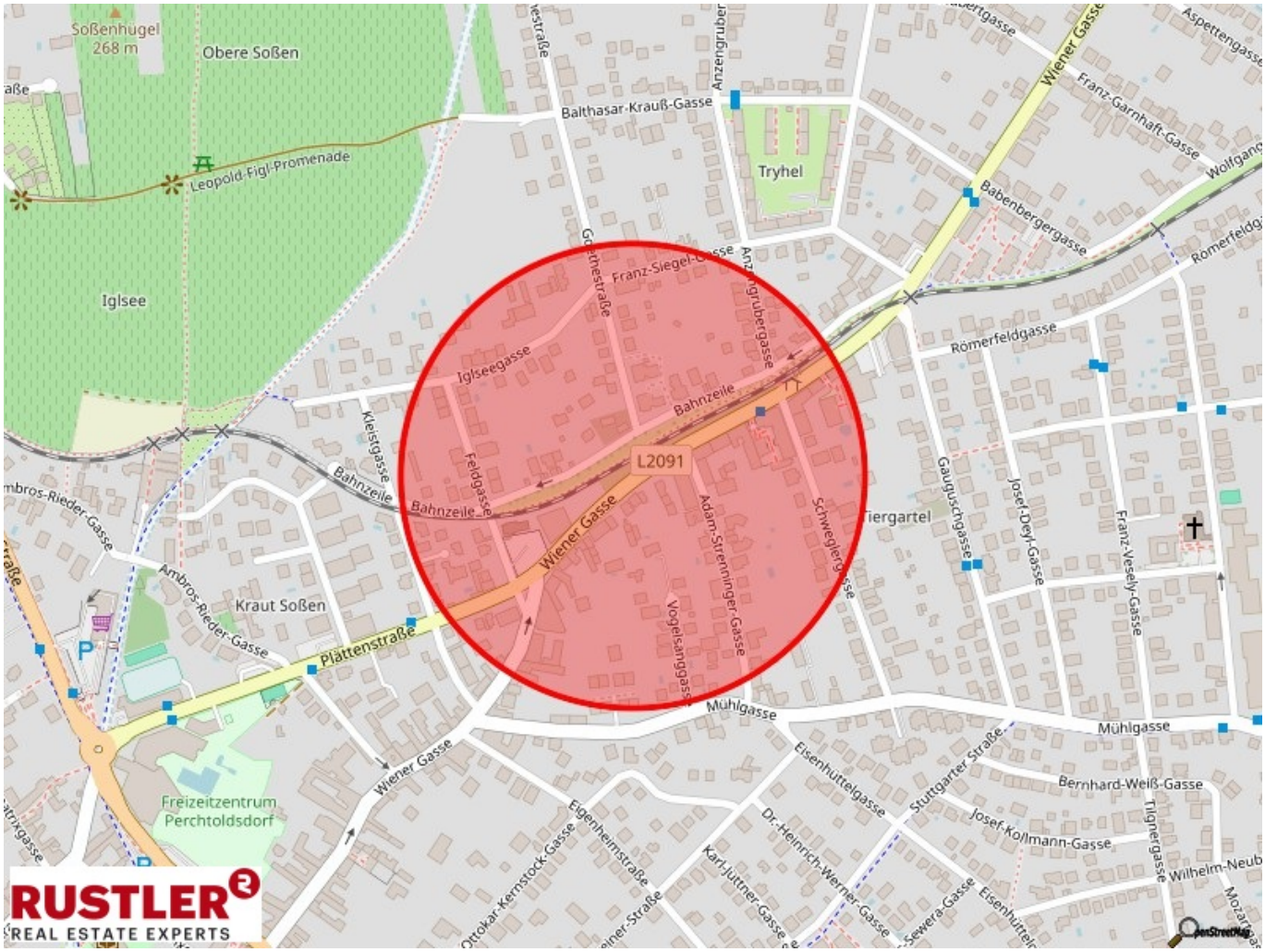
Stand, Mai 2025

Kontakt: GRÜN LEBEN | Tel.: 0043 664 105 1822 | E-Mail: kontakt@gruenleben.at

0 1 2 3 4 5m

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

MASSE, MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.
NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
TE SYMBOLHAFT, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.


Soßenhügel
268 m
Obere Soßen
Leopold-Figl-Promenade
Iglsee
Balthasar-Krauß-Gasse
Anzengruber
Tryhel
Wiener Gasse
Franz-Garnhaft-Gasse
Aspettengasse
Babenbergergasse
Römerfeldgasse
Franz-Siegel-Gasse
Goethestraße
Anzengrubergasse
Iglseegasse
Bahnzeile
L2091
Kleistgasse
Feldgasse
Wiener Gasse
Adam-Streminger-Gasse
Schwegler
Tiergartel
Gauguschgasse
Josef-Deyl-Gasse
Franz-Vesely-Gasse
Ambros-Rieder-Gasse
Kraut Soßen
Plattenstraße
Vogelsanggasse
Mühlgasse
Freizeitzentrum
Perchtoldsdorf
Eisenhüttelgasse
Stuttgarter Straße
Bernhard-Weiß-Gasse
Josef-Kollmann-Gasse
Tignergasse
Eigenheimstraße
Ottokar-Kernstock-Gasse
Dr.-Heinrich-Werner-Gasse
Karl-Juttner-Gasse
Sewera-Gasse
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung mit ca. 121m² Wohnfläche und einem rund 53m² großen Garten überzeugt durch eine durchdachte Gestaltung und eine hochwertige Ausstattung, die ein außergewöhnliches Maß an Wohnkomfort bietet. Dank der optimalen Ost-West-Ausrichtung profitiert die Wohnung sowohl von der Morgensonne auf der Ostseite als auch von der angenehmen Abendsonne im uneinsehbaren Westgarten. So lässt sich der Tag schon beim Frühstück im sonnigen Vorgarten auf der Ostseite entspannt beginnen, während der Garten auf der Westseite mit Markise, Gartenbeleuchtung, Ziergabionen und einem praktischen Wasseranschluss mit Kemperventil den perfekten, privaten Rückzugsort bietet. Das lichtdurchflutete Entrée vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl und ist zugleich praktisch durch den separaten Zugang zu einem Extrazimmer mit eigenem Badezimmer ausgestattet. Dieses Gäste- oder Arbeitszimmer bietet nicht nur Privatsphäre für Besucher, sondern auch einen wunderschönen Blick in den Garten – ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Wohnküche und deckenhoher Fensterfront öffnet sich direkt zum Garten und schafft durch den natürlichen Lichteinfall eine helle, freundliche Atmosphäre. Eine architektonisch platzierte Säule setzt dabei einen eleganten Akzent und unterstreicht den individuellen Charakter der Wohnung. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdiele ausgestattet und verfügen – bis auf das Bad – über eine moderne Raumlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das weitere Badezimmer ist dezent und stilvoll gestaltet und bietet eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Vollholz-Waschtisch mit Aufsatzschale sowie eine durchdachte LED-Spots-Deckenbeleuchtung. Zusätzlich ergänzt ein praktischer Abstellraum das Raumangebot. Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Zudem können alle Bewohner eine atemberaubende, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse genießen, die einen beeindruckenden 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: westseitig Zip-Screens und Markise, ostseitig 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 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 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.