

## **WINTERAKTION! Hochwertiges Zuhause mit 3 Zimmern und uneinsehbarem Garten**



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

18092024image00024\_6

**Objektnummer: 141/82911**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	70,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner

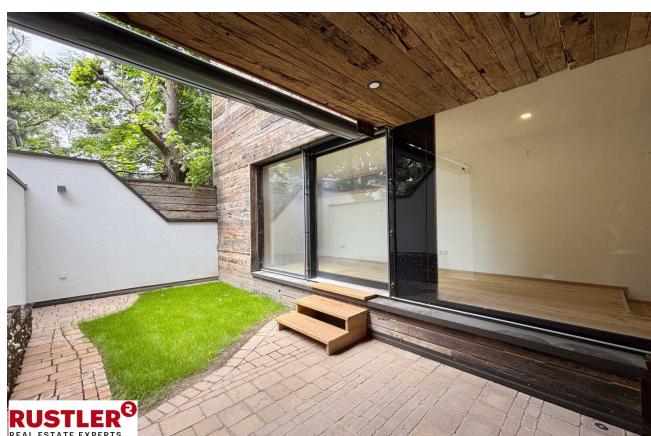


**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669





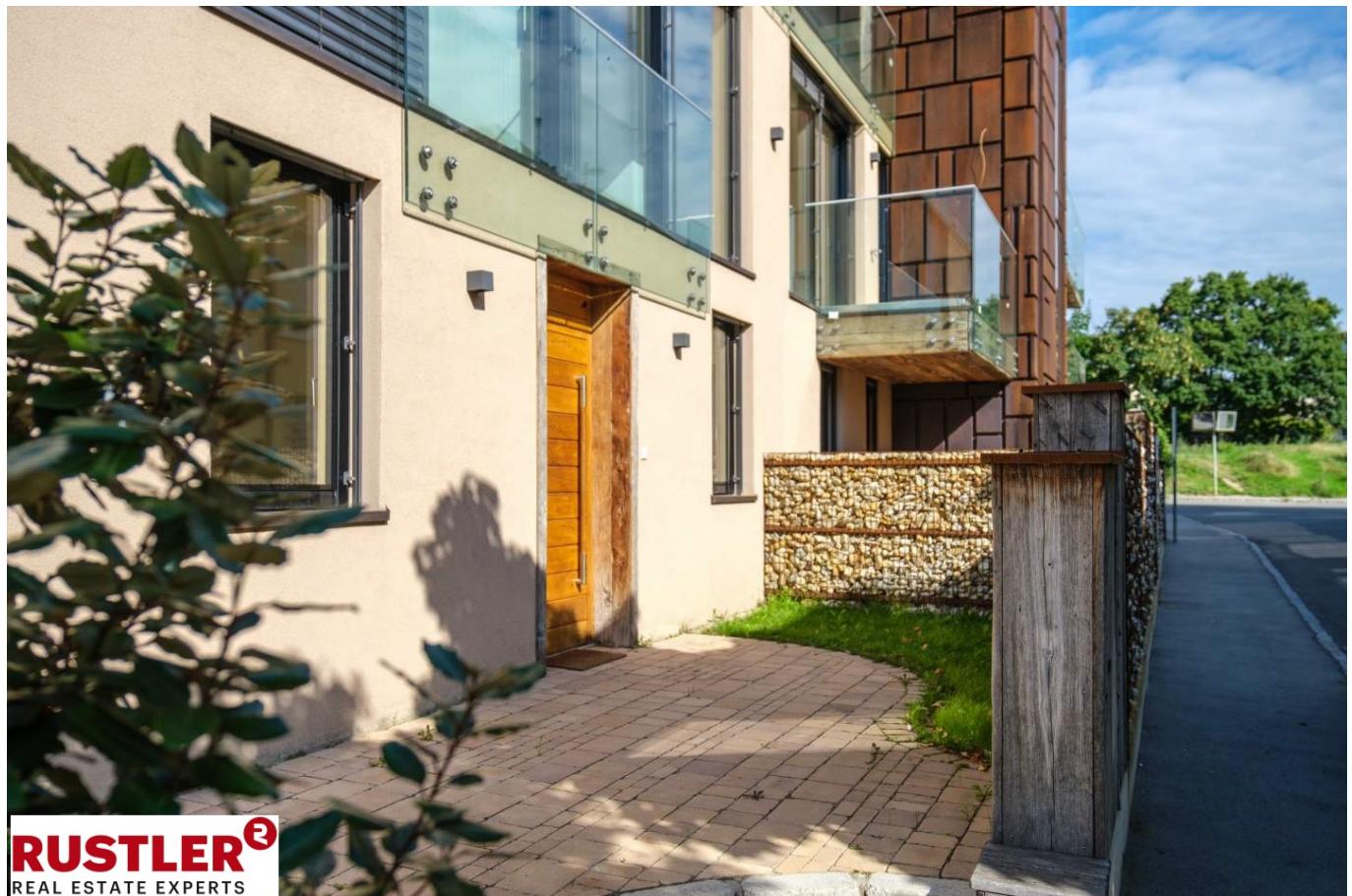
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

PERCHTOLESDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
• 63 – 123 m<sup>2</sup> WF • bezugsfertig • hochwertige Ausstattung • großzügige Freiflächen • Tiefgarage

RUSTLER<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

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





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



GRÜN  
LEBEN  
PERCHTOLDSDORF

**TOP 5**  
**ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: 70,73 m<sup>2</sup>

Terrasse: 6,54 m<sup>2</sup>

Loggia: 6,80 m<sup>2</sup>

Garten: 9,05 m<sup>2</sup>

Vorgarten: 19,80 m<sup>2</sup>

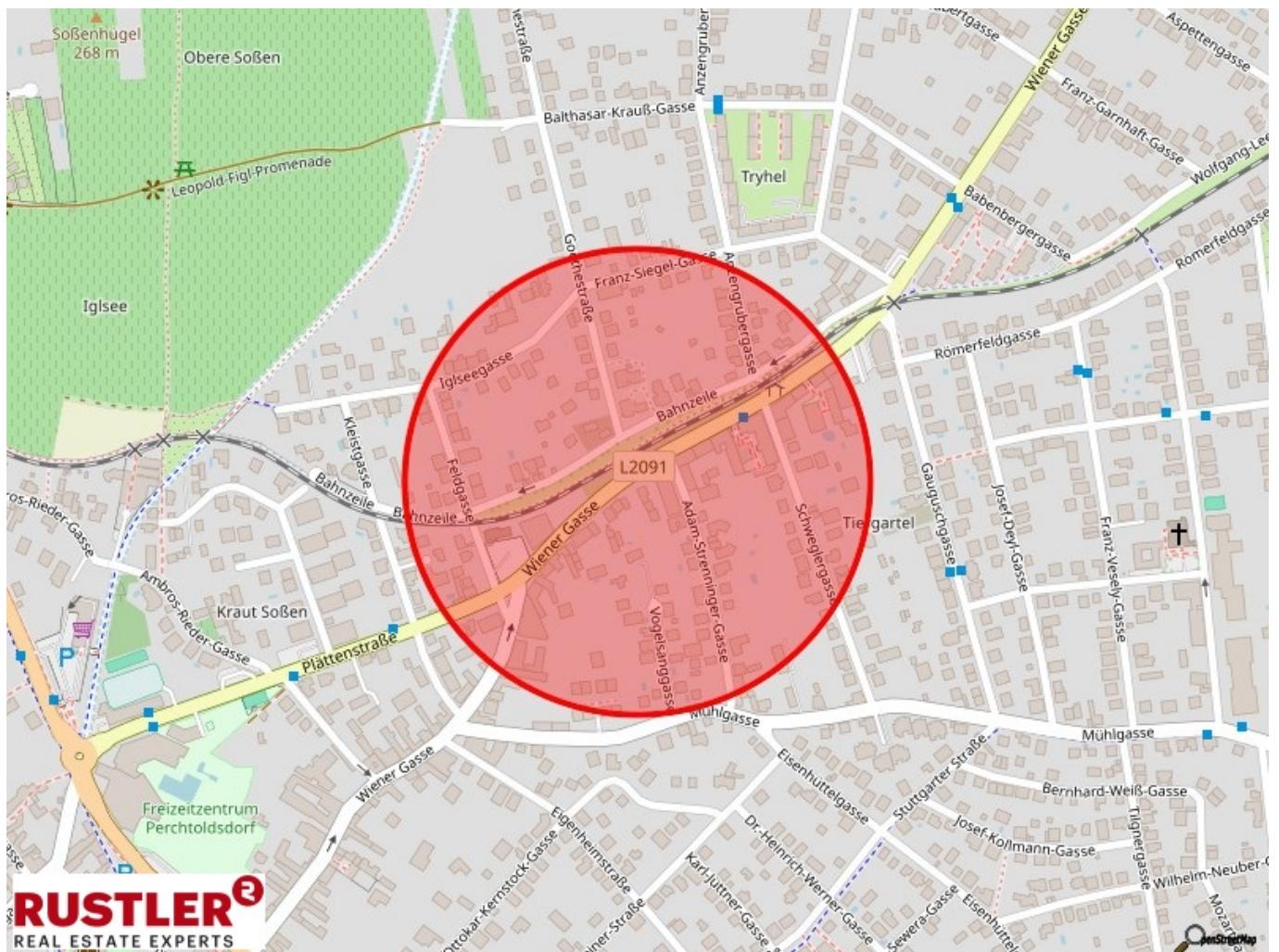
WOHNHAUSANLAGE  
Adam Strenninger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf



Stand: Mai 2021  
Kontakt: GRÜN LEBEN | 0643 664 105 1922 | [kontakt@gruenleben.at](mailto:kontakt@gruenleben.at)

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

SSZ, MASSSTOLZENANZEN SIND ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.  
TIEFHÖHE ZÄHNERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG,  
SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MOBILIERTUNG IST NUR IM VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT INKLUSIV.



## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich! Weihnachtszeit bedeutet besondere Momente – und in diesem Jahr verbinden wir sie mit besonderen Möglichkeiten. Für diese Eigentumswohnung steht im Rahmen einer Winteraktion ein reduzierter Kaufpreis bereit. Diese ca. 70m<sup>2</sup> große Wohnung ist ideal für ein Paar oder eine kleine Familie, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Atmosphäre legen. Der Mittelpunkt der Wohnung bilden die großzügige Küchennische mit Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden und gesellige Abende mit Gästen bietet. Über zwei kleine Holztreppen gelangt man in die gemütliche Relaxarea, welche Platz für einen praktischen Wandverbau und einer Loungecke bietet. Ein Rückzugsort zum Entspannen mit direktem Zugang zum uneinsehbaren süd-west Garten. Besonders praktisch ist die angrenzende Loggia im Chaletstil, die vom Kinder- oder Bürozimmer begehbar ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein weiteres Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken, WC und Deckenbeleuchtung. Die gesamte Wohnung ist auf eine hochwertige Wohnqualität ausgerichtet: Lichtdurchflutete Räume dank integrierter LED-Spots in der Decke, angenehme Sichtachsen und ein hohes Maß an Privatsphäre schaffen ein einladendes Ambiente. Die Kombination aus ansprechender Architektur und natürlichen Materialien – wie Holzelementen und einer edlen Eichen-Landhausholzdiele mit Fase – sorgt für ein zeitlos elegantes Wohnklima, das gleichermaßen überzeugt wie zum Wohlfühlen einlädt. 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 - fast raumhohe Fenster - 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: gartenseitig Zip-Screens und Markise, Küche und Schlafzimmer Raffstores - Photovoltaikanlage auf dem Dach 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.