Optimaler Grundriss! 3 Zimmerwohnung mit Loggia, bodentiefen Fenstern und eleganter Ausstattung

Image00046

Objektnummer: 141/82913

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

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:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669
H +43 676 834 34 669

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

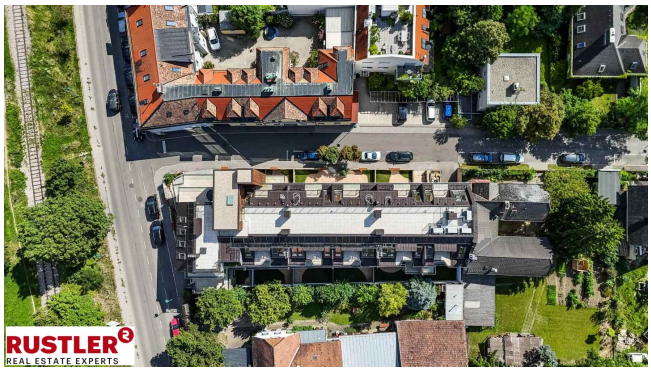
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

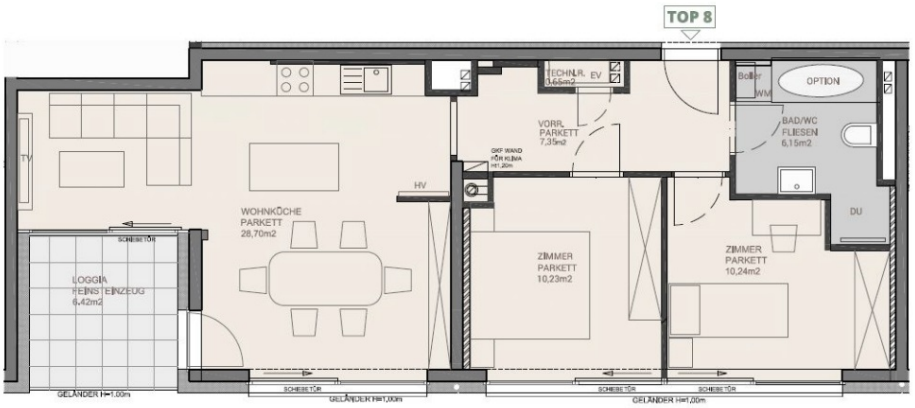
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

PERCHTOLDSDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
63 – 123 m² WF ▪ bezugsfertig ▪ hochwertige Ausstattung ▪ großzügige Freiflächen ▪ Tiefgarage
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
Petra Merkader | +43 676 834 34 669 | merkader@rustler.eu


RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

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

GRÜN
LEBEN
PERCHTOLDSDORF

TOP 8

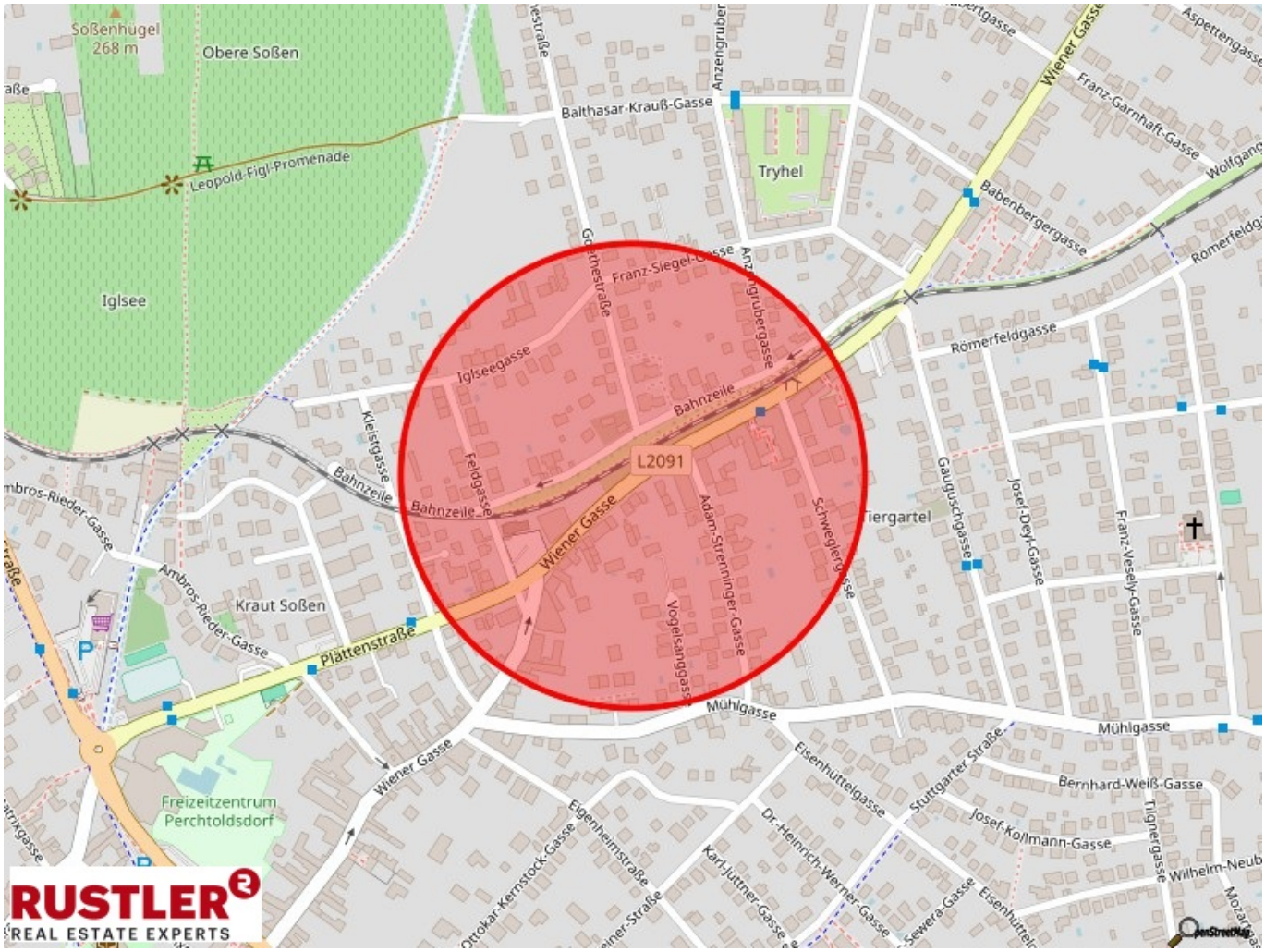
1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	**63,32 m2**
Loggia:	**6,42 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


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

Open House am Freitag, 5. Dezember zwischen 9 und 12 Uhr. Um Voranmeldung wird gebeten. Diese süd-ost ausgerichtete 3 Zimmerwohnung mit ca. 63m² besticht durch ihre außergewöhnlich lichtdurchfluteten Räume und hochwertige Ausführung. Zentrum der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit fast raumhohen Fenstern, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern durch moderne Schiebetüren auch einen fließenden Zugang zur heimeligen Loggia ermöglichen. Die Raumaufteilung ist effizient und übersichtlich gelöst: Ein zentral gelegener Vorraum verbindet sämtliche Bereiche der Wohnung. Zwei weitere Zimmer, beide mit großzügigem Lichteinfall, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und funktionaler Eleganz: eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie eine Aufsatzschale auf einen Vollholz Waschtisch sind integriert. Eine durchdachte Beleuchtung durch LED-Spots in der Decke rundet das stimmige Gesamtbild ab. 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-Landhausholzdiele 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 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.