

**Optimaler Grundriss! 3 Zimmerwohnung mit Loggia,  
boden tiefen Fenstern und eleganter Ausstattung**



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

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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



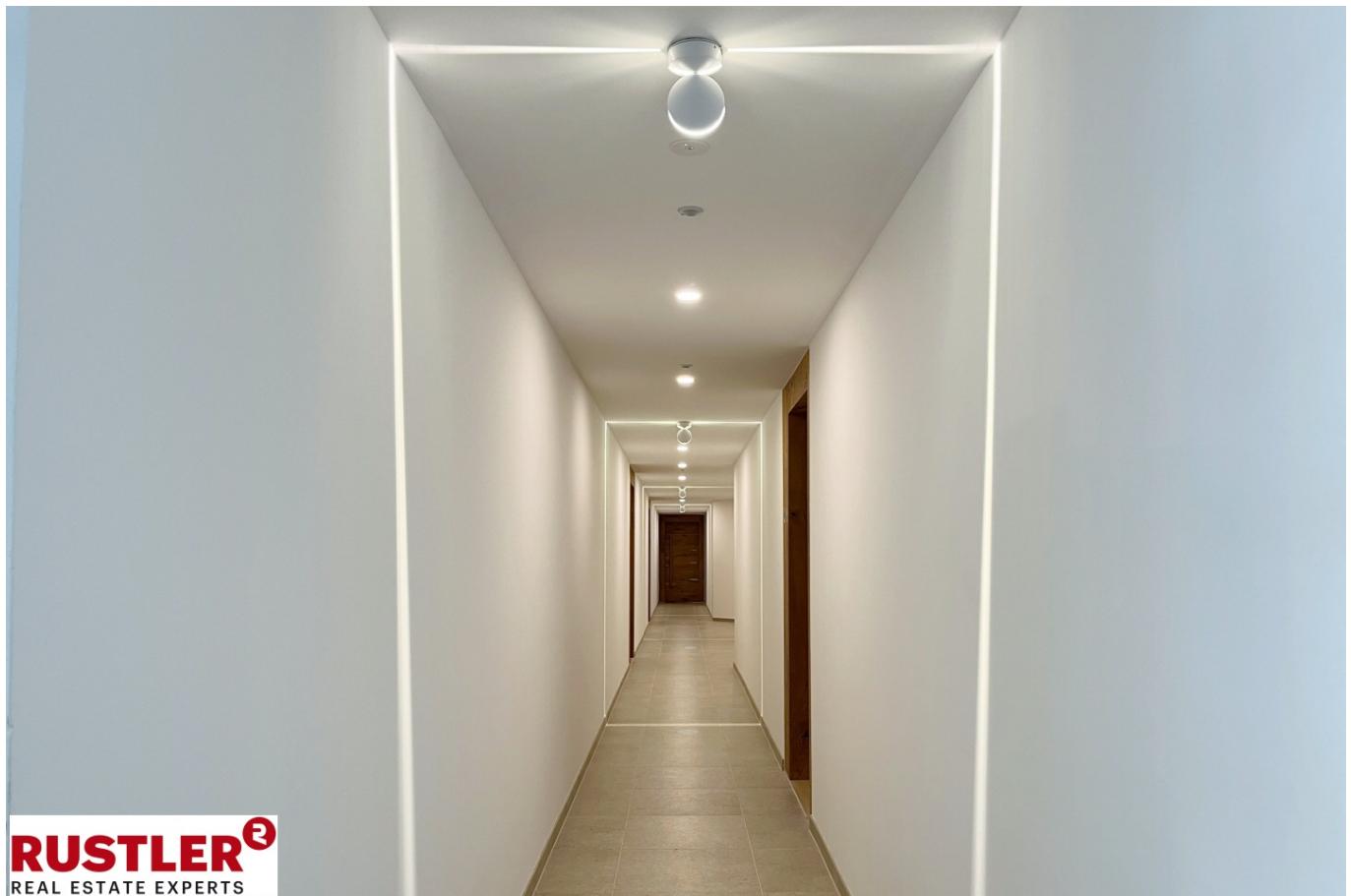
**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669  
H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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

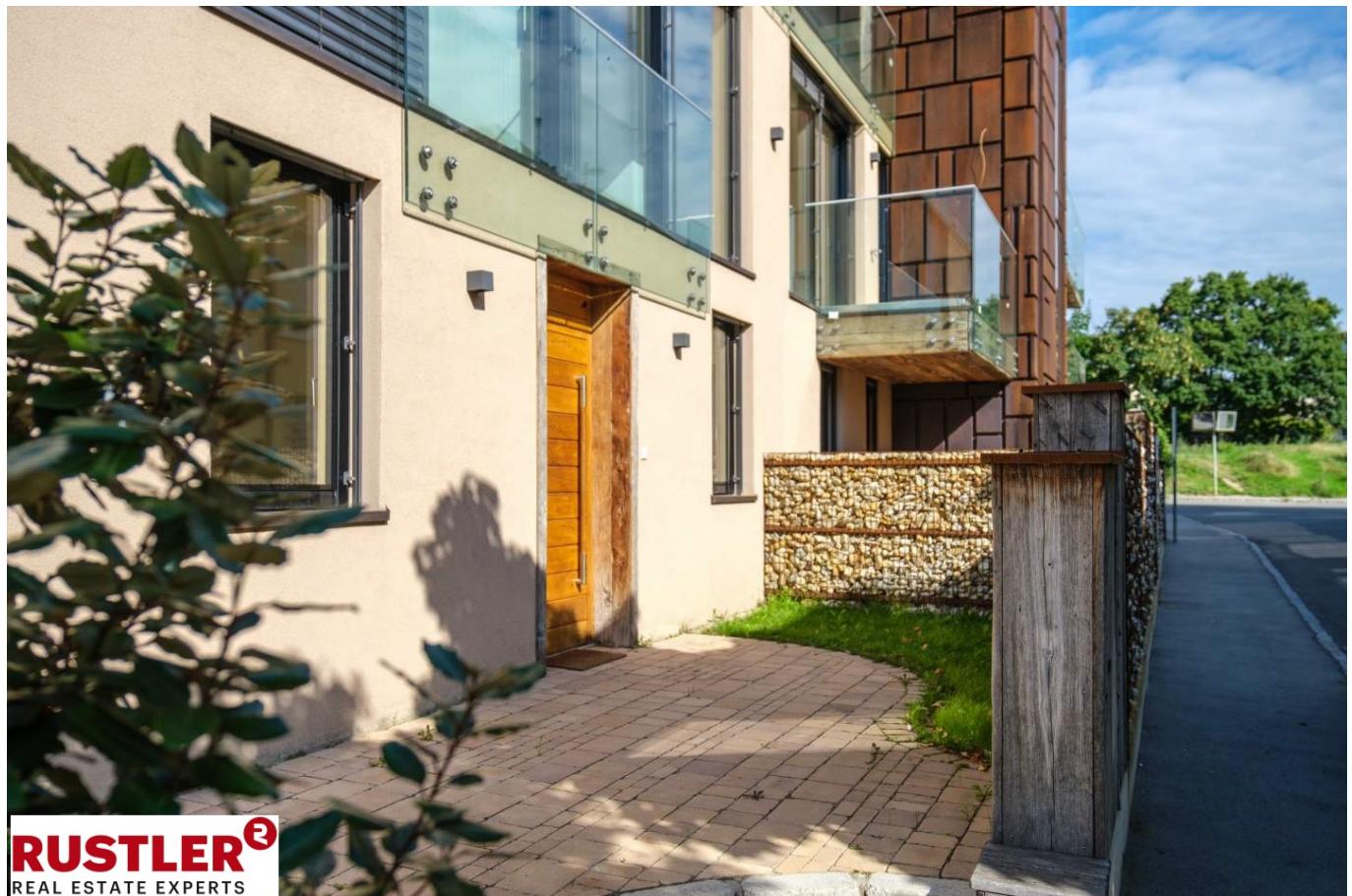
PERCHTOLESDORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
• 63 – 123 m<sup>2</sup> WF • bezugsfertig • hochwertige Ausstattung • großzügige Freiflächen • Tiefgarage

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



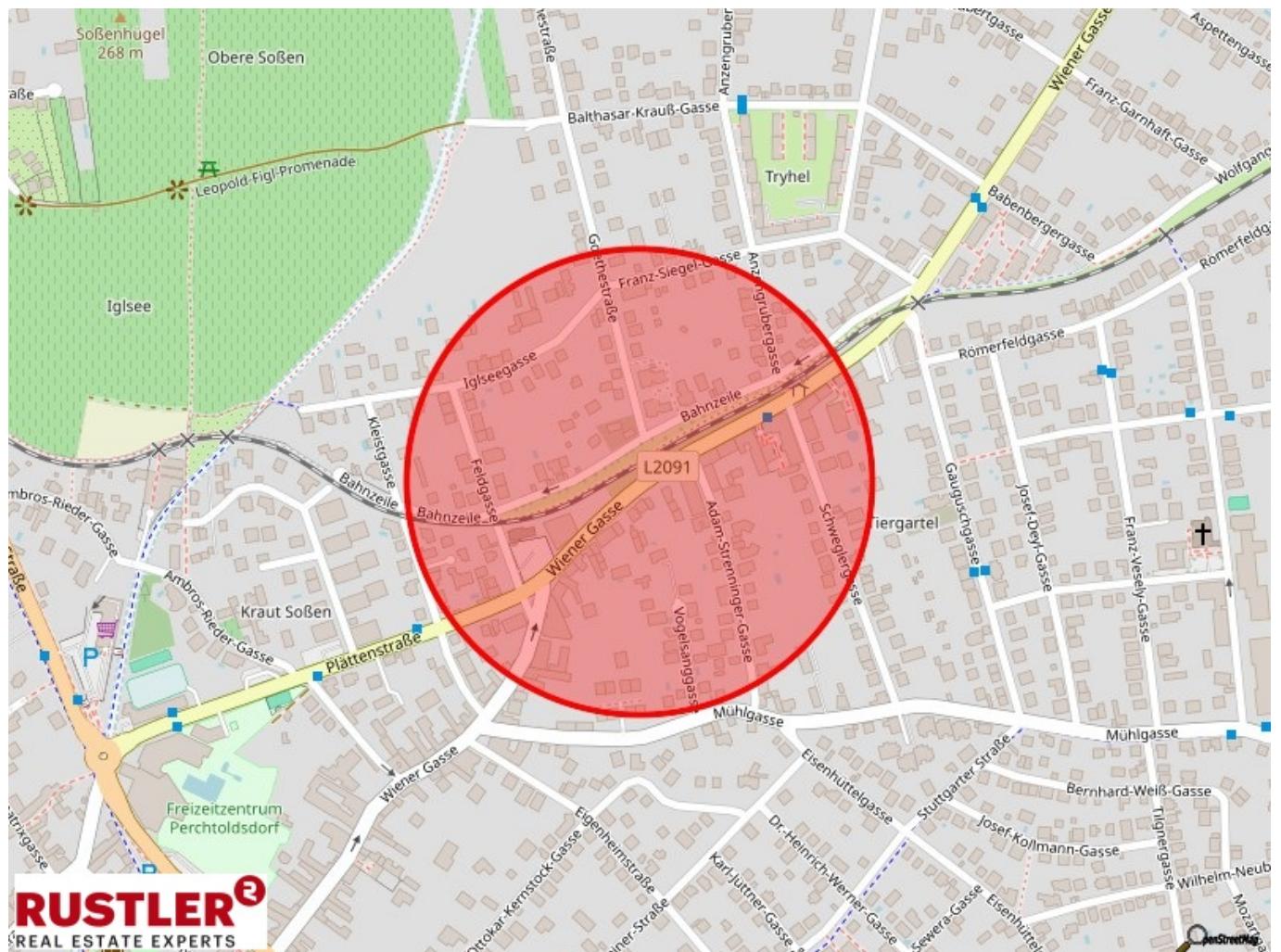
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

RICHTIGE MASSEN. MAISTOLERANZEN (± 3% ZU 3% DER GESAMTFÄLCE SIND MÖGLICH.  
SICHE NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUFZÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSDIREKTIION,  
FOLSTE SYMBOLHAFT, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT BIKLIGERT.





## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich! Diese süd-ost ausgerichtete 3 Zimmerwohnung mit ca. 63m<sup>2</sup> 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-Schaltelelementen) - 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.