

WINTERAKTION! Effizient geschnittene 3 Zimmerwohnung mit echtem Mehrwert



DJI_20250801101817_0

Objektnummer: 141/82914

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908 100 674

H +43 676 834 34 674

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



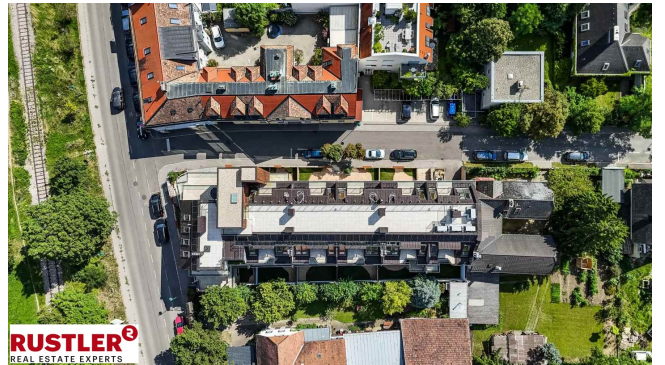


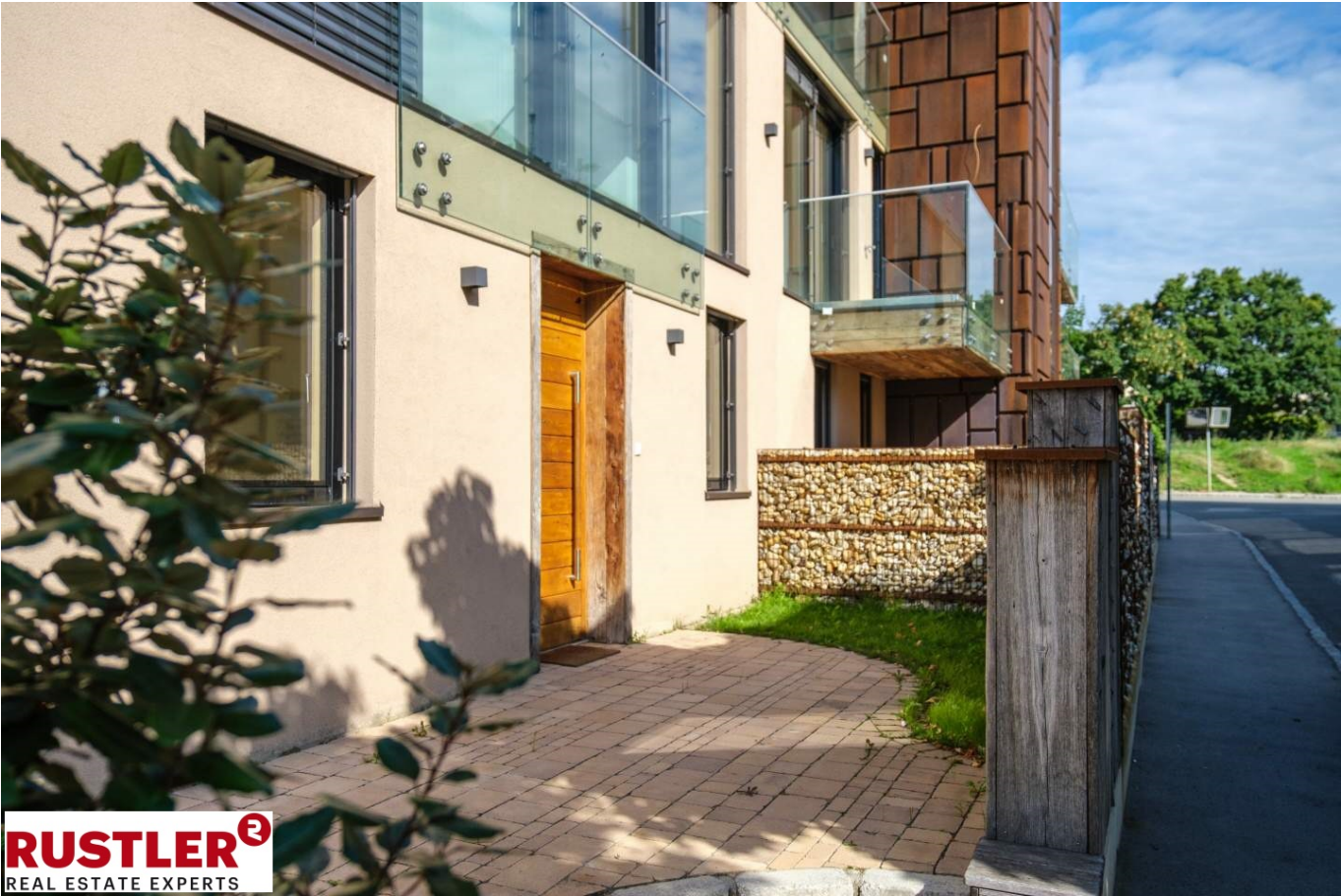
PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH
 » 63–123 m² Wf » bezugsfertig » hochwertige Ausstattung » großzügige Freiflächen » Tiefgarage

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

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

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS







RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

ERCA MASSL, MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTLÄCHE SIND MÖGLICH.
FÜR JE NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUSSCHÜSSUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
FOLGTE SYMBOLIK, DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

**GRÜN
LEBEN**

PERCHTOLDSDORF

TOP 9

1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 73,24 m²

Balkon: 6,08 m²

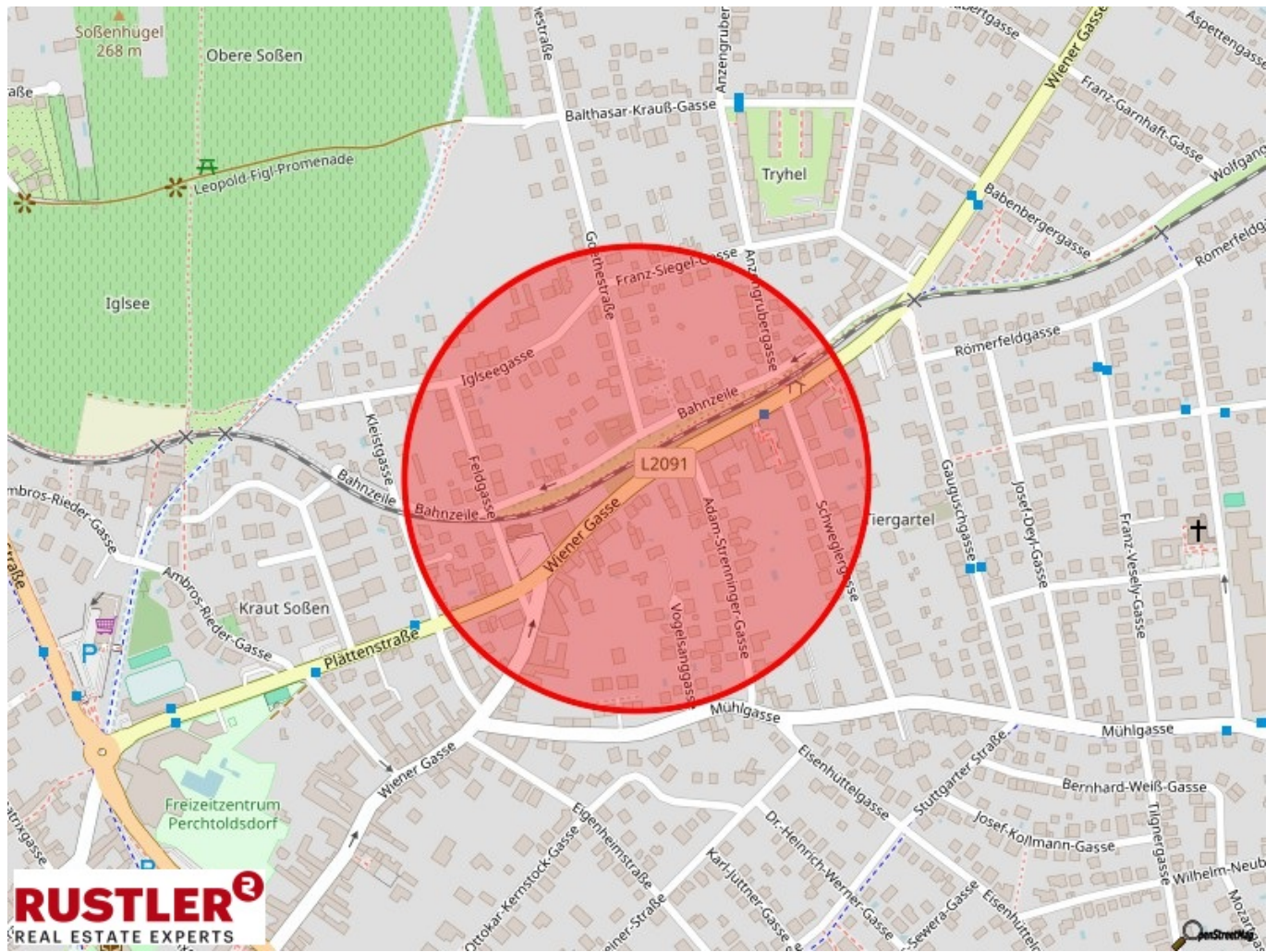
WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



Adam Strenninger-Gasse

Stand: 10.02.2023

Kontakt: GRÜN LEBEN TEL: 0243 664 105 1022 E-MAIL: kontakt@gruenleben.at



Objektbeschreibung

Open House am Freitag, 5. Dezember zwischen 9 und 12 Uhr. Um Voranmeldung wird gebeten. Weihnachtszeit bedeutet besondere Momente – und in diesem Jahr verbinden wir sie mit besonderen Möglichkeiten. Für diese Eigentumswohnung steht im Rahmen einer Winterkation ein reduzierter Kaufpreis bereit. Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m² gelangt in die Vermarktung. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss, viel Helligkeit und einem Außenbereich. Die ca. 6 m² integrierte Loggia erweitert den Wohnraum und macht die Immobilie zu einer rundum attraktiven Lösung. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertiger, verklebter Eichen-Landhausholzdielen ausgestattet und verfügen – bis auf das Bad – über eine moderne Raumlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Highlight dieser Wohnung sind zwei großzügige Badezimmer, die dezent und stilvoll gestaltet sind. Eines bietet eine freistehende Badewanne und das zweite Bad eine bodenebene Dusche, mit jeweils einem Vollholz-Waschtisch mit Aufsatzschale(n) sowie eine durchdachte LED-Spots-Deckenbeleuchtung. Zusätzlich ergänzt ein praktischer Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine das Raumangebot. Die Highlights auf einen Blick: - ca. 73 m² Wohnfläche mit effizienter Raumaufteilung - Vorzimmer - 3 Zimmer: Wohnbereich, Schlafzimmer, zusätzliches Zimmer (z.B. Arbeits- oder Kinderzimmer) - großzügiger Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer - separate Küche mit natürlichem Lichteinfall - 2 Badezimmer mit Dusche oder freistehender Badewanne, WC, Handwaschbecken - ca. 6 m² Balkon 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-Landhausholzdielen verklebt - 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 Warmwasser Aufbereitung - effiziente Luftwärmepumpe - kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung - Sonnenschutz: ostseitig Raffstores - Photovoltaikanlage im Dachbereich - 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 Südbahn (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.