

Westseitige 3 Zimmerwohnung mit ca. 30m² Terrasse und besonderem Wohngefühl



IMG_7874

Objektnummer: 141/82921

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche:	66,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	586.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Petra Merkader

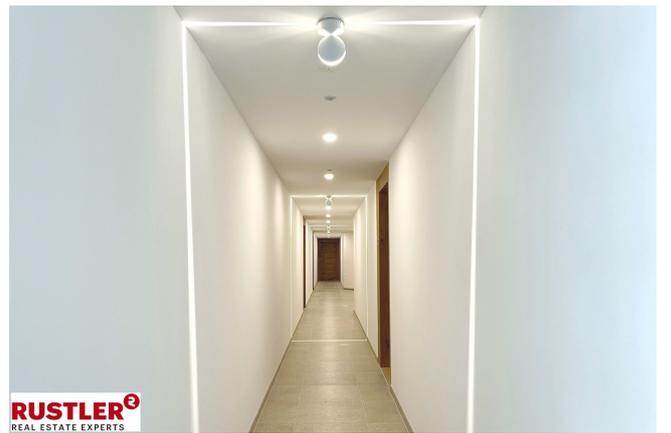
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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





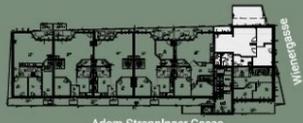


**GRÜN
LEBEN**
PERCHTOLDSDORF

TOP 16
2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	66,46 m ²
Terrasse:	3,67 m ²
	26,10 m ²
	29,77 m ²

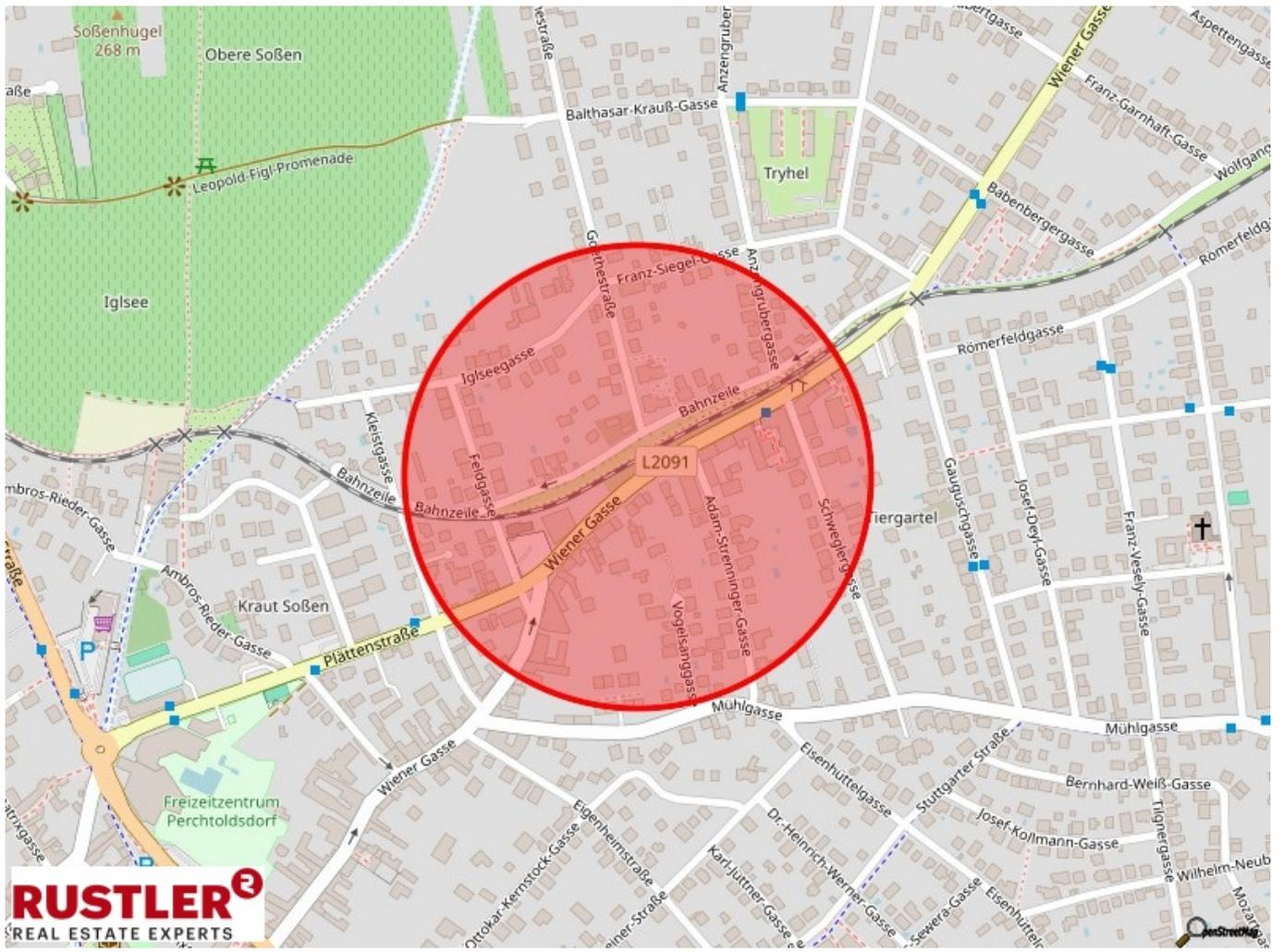
WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

JEICA MASSIV, MASSTOLERANZEN NEU ZU PN DER GESAMTEN ZEICHNE MÖBLEN.
JEICHE NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUSDRÜCKLICH ENFOLGT LAUF BAU- UND AUSSTATTUNGSBEZUGSWEISE.
FOLGTE SYMBOLHAFT, DIE DARGESTELLTE MÖBELANLEGE IST NUR EIN VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT INKLUSIV.

Stand: Mai 2025
Kontakt GRÜN LEBEN TEL: 0043 664 105 1822 EMAIL: kontakt@gruen-leben.at



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3 Zimmerwohnung überzeugt auf ganzer Linie: mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer außergewöhnlichen Freifläche, die das Wohnen im Grünen auf besondere Weise erweitert. Ein echtes Highlight: die ca. 30m² große Terrasse! Diese großzügige Terrasse bietet reichlich Platz zur individuellen Gestaltung und eröffnet einen herrlichen, uneinsehbaren Blick ins Grüne. Die ruhige Lage sowie die Beschattungsmöglichkeit durch die Markise sorgen für maximale Privatsphäre. Wohnkomfort auf ca. 66m² Wohnfläche: Die Wohnung verfügt über drei optimal geschnittene Zimmer. Großzügige Fensterflächen – teils bodentief und mit eleganten Schiebetüren – sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Der offene Wohnbereich wirkt zugleich einladend, offen und gemütlich. Ein architektonisches Detail mit Charakter ist die Säule in der Ecke des Wohnzimmers, die dem Raum eine besondere Note verleiht. Hochwertiges Bad & separates WC: Das stilvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschmaschinenanschluss, einer Aufsatzschale auf einem Waschtisch aus Vollholz sowie einem separaten WC. Selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Zudem können alle Bewohner eine atemberaubende, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse genießen, die einen beeindruckenden 360° Ausblick bietet. Ausstattungsdetails auf einen Blick: - geölte Eichen-Landhausholzdielen mit Fase geklebt Fußböden - Eichenholzeingangstür mit modernem Fingerprintsystem, Zahlencode und klassischem Schlüsselschloss - Videosprechanlage - Hochwertige Innentüren mit einer Höhe von 2,30m bis 2,40m - LED-Deckenspots (schalt- und dimmbar via KNX-System) - Kaminanschluss vorhanden - Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung - Effiziente Luftwärmepumpe - teilw. kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung - Sonnenschutz: Zip Screens + Markise - Photovoltaikanlage 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 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.