

Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung in Perchtoldsdorf



20253009image00118

Objektnummer: 141/82910

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Strenninger-Gasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	22,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner

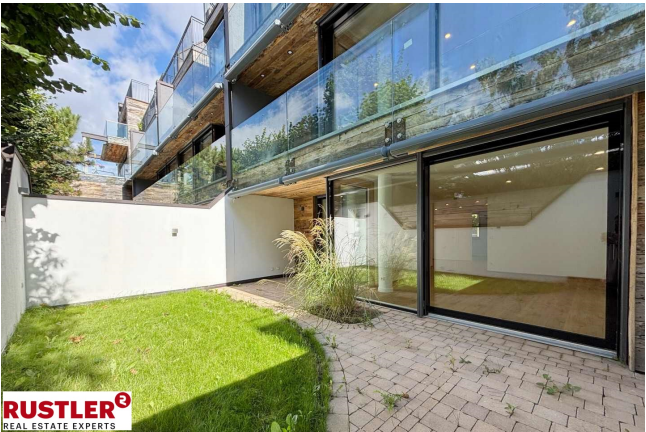


Petra Merkader

Rustler Immobilien treuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

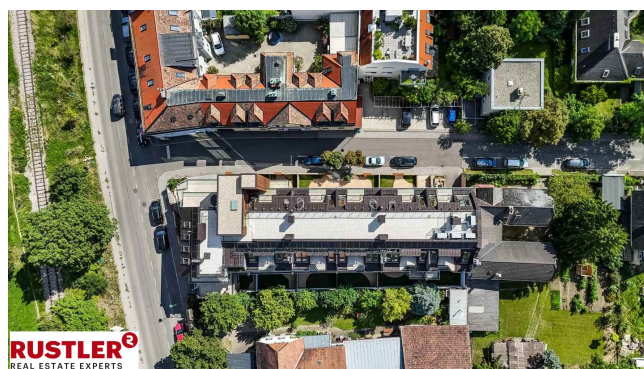


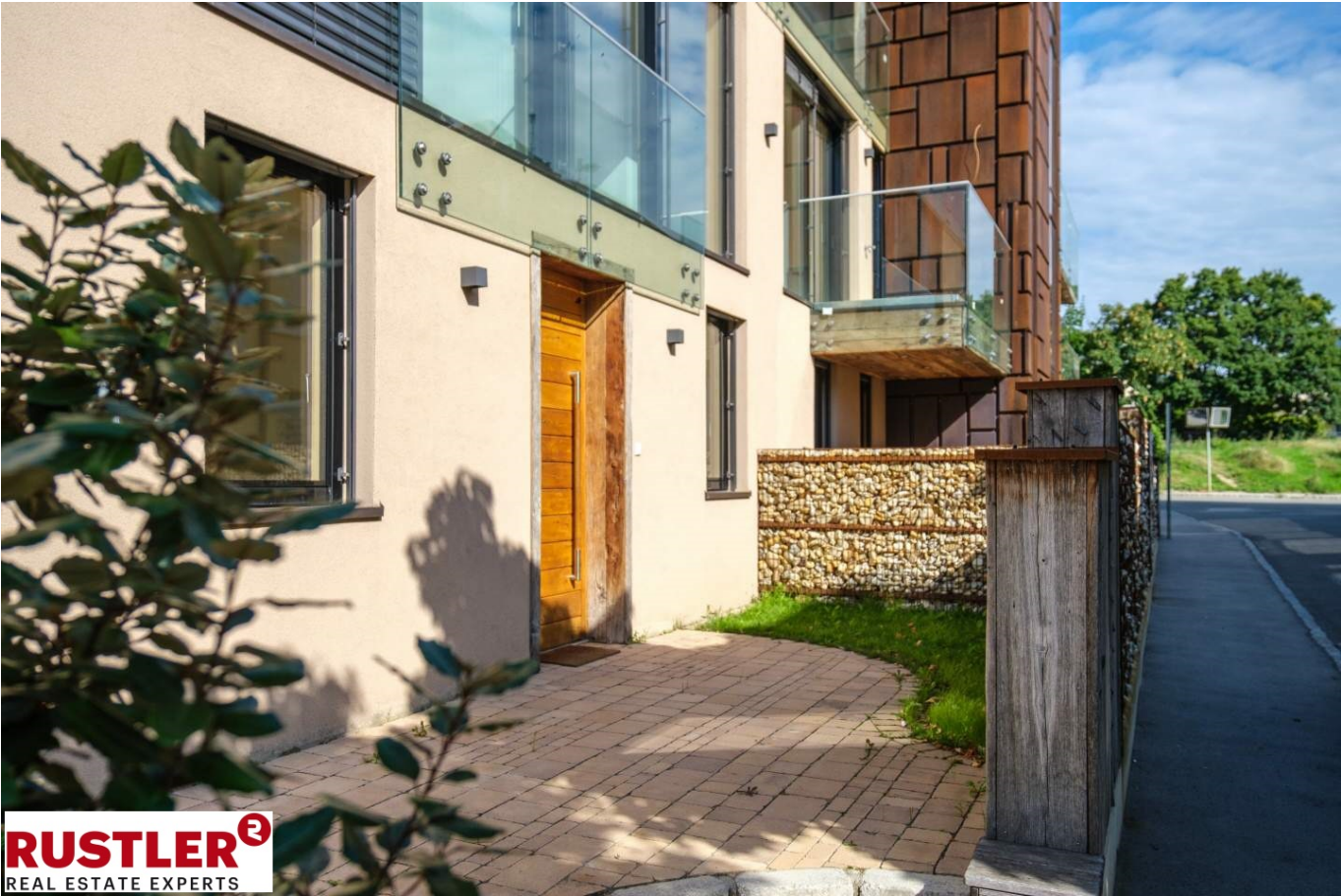


PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH
 » 63–123 m² Wfl. » bezugsfertig » hochwertige Ausstattung » großzügige Freiflächen » Tiefgarage

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

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

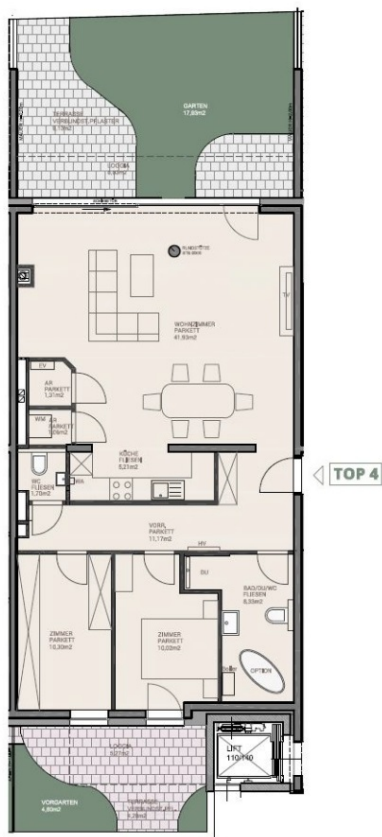






RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

GERÄTE MASS, MASS TOLERANZEN (BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE) SIND MÖGLICH.
ISCHIE NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG,
FOLGTE SYMBOLHÄFT, DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN.



**GRÜN
LEBEN**
PERCHTOLDSDORF

TOP 4 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche:	91,03 m ²
Terrasse:	9,13 m ² 4,20 m ² 13,33 m ²
Loggia:	8,03 m ² 5,27 m ² 13,30 m ²
Garten:	17,93 m ²
Vorgarten:	4,80 m ²

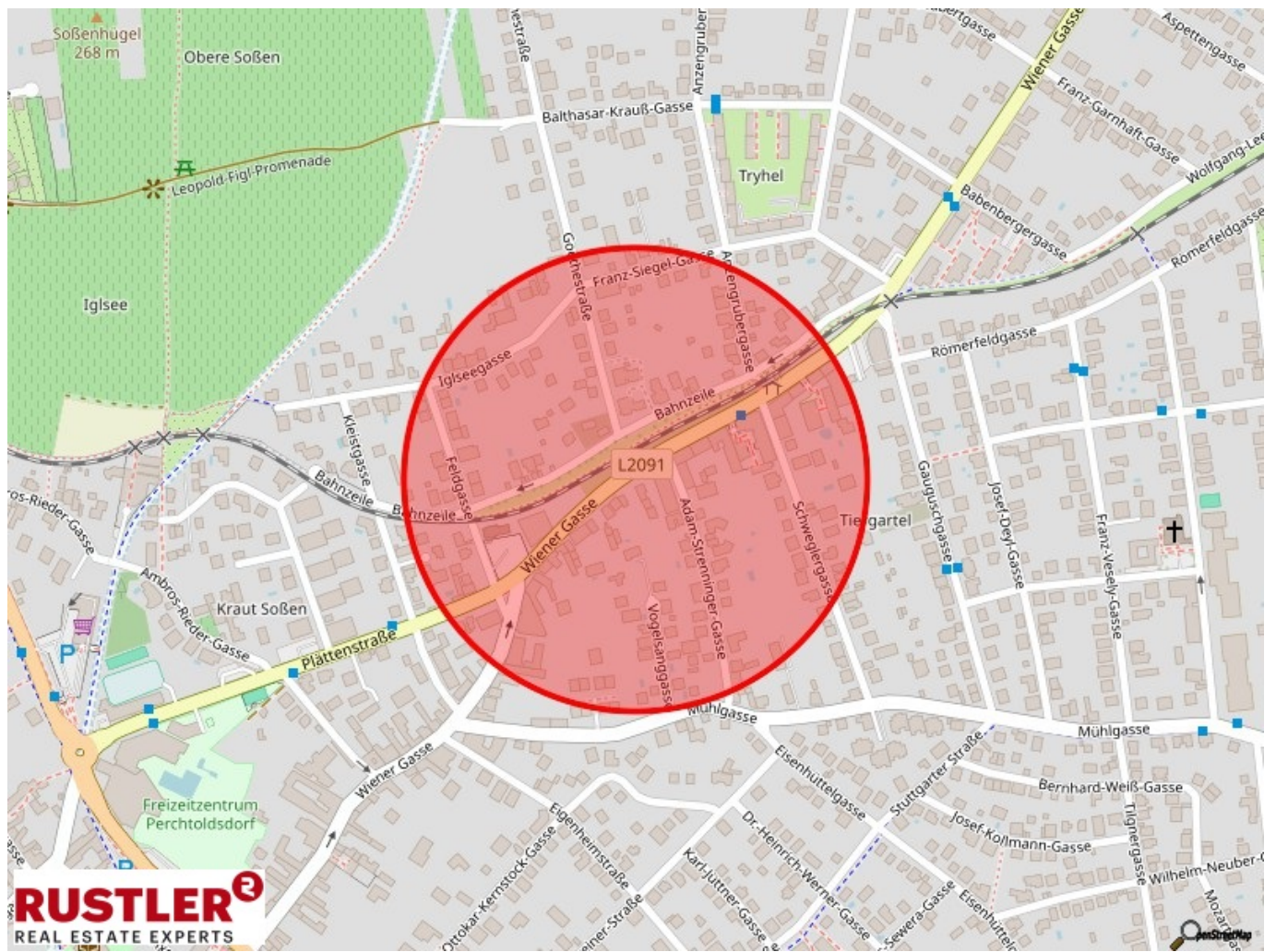
WOHNHAUSANLAGE
Adam Strenninger-Gasse 2
A-2380 Perchtoldsdorf



Adam Strenninger-Gasse

Stand: April 2023

Kontakt: GRÜN LEBEN | Tel: 0224 504 100 1022 | Email: kontakt@gruenleben.at



Objektbeschreibung

Diese südlich ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit ca. 91 m² Wohnfläche und einem schönen ruhigen Garten. Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie, der durch seine Großzügigkeit und Offenheit besticht. Zwei weitere Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie Abstell- und Technikraum schaffen ein funktionales und zugleich wohnliches Gesamtbild. Hochwertige Ausstattung: -geölte Eichen-Landhausdielen -Eichenholzeingangstür mit Fingerprintsystem, Zahlencode und Schlüsselschloss -Videosprechanlage -fast raumhohe Fenster mit modernen Schiebetüren -LED-Spots in der Decke (schaltbar und dimmbar mit KNX-Steuerung) -Hochwertige Innentüren (2,30 m bis 2,40 m) -Kaminanschluss vorhanden -Wohnungsinterne Warmwasseraufbereitung -Effiziente Luftwärmepumpe -Teilweise kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung -Sonnenschutz: Raffstores -PV-Anlage am Dach Lage und Infrastruktur: Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Perchtoldsdorf, nahe der Wiener Stadtgrenze. Die Marktgemeinde ist für ihre Weinbaukultur und hohe Lebensqualität bekannt. Der Bahnhof Perchtoldsdorf (Linien S2, S3, S4) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Buslinien. Über die Wienerstraße besteht eine direkte Anbindung an die A2 und A23. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe; zusätzlich bietet die nahegelegene Shopping City Süd eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Erholung und Freizeit genießen Sie im Wienerwald und in der Perchtoldsdorfer Heide mit ihrer einzigartigen Naturlandschaft. Weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und können gerne besichtigt werden.