

## Wohnen auf 2 Ebenen mit Blick über Perchtoldsdorf



20253009image00029

**Objektnummer: 141/82918**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Adam-Strenninger-Gasse 2 |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette     |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 2380 Perchtoldsdorf      |
| Baujahr:                      | 2024                     |
| Möbliert:                     | Teil                     |
| Wohnfläche:                   | 119,72 m²                |
| Zimmer:                       | 5                        |
| Bäder:                        | 2                        |
| WC:                           | 2                        |
| Terrassen:                    | 6                        |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,50 kWh / m² * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                  |
| Kaufpreis:                    | 943.000,00 €             |
| Provisionsangabe:             |                          |
| 3%                            |                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908 100674

H +43 676 834 34 674



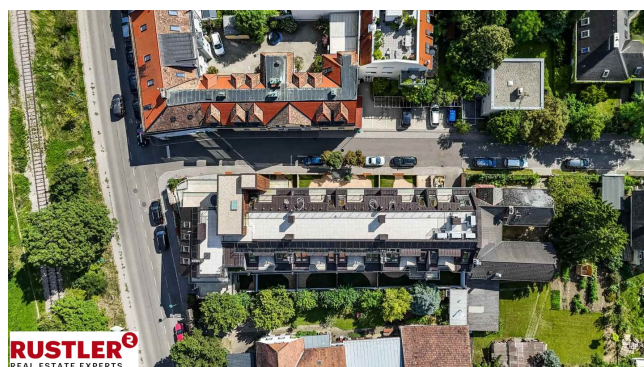


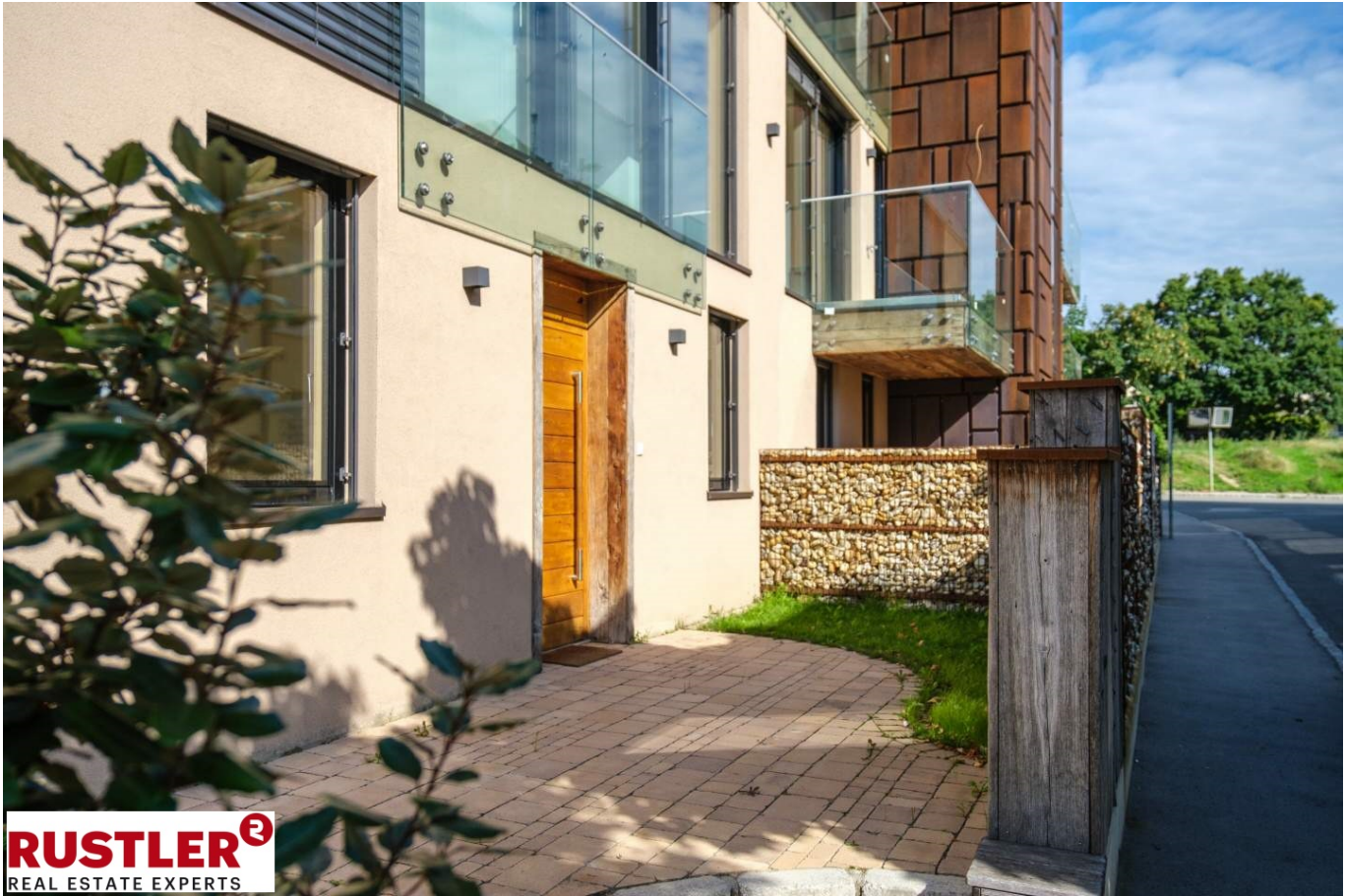


PERCHTOLDS DORF – EIGENTUMSWOHNUNGEN ZENTRUMSNAH  
 » 63–123 m² Wf » bezugsfertig » hochwertige Ausstattung » großzügige Freiflächen » Tiefgarage

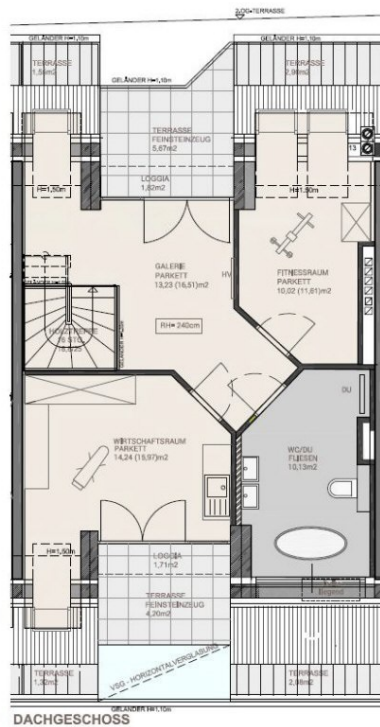
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Petra Merkader | +43 676 834 34 669 | [merkader@rustler.eu](mailto:merkader@rustler.eu)









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

1) FÜR MASSIV-BAUSYSTEME MITTIGENDES ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.  
SIEHE NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.  
FOLGTE SYMBOLISCH, DIE DARGESTELLTE MOBILBEREITUNG IST NUR EIN VORSCHLAG UND BEI KAUFPREIS NICHT BAKLUBERT.

**GRÜN  
LEBEN**  
PERCHTOLDSDORF

## TOP 13 DACHGESCHOSS 2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 119,72 m<sup>2</sup>

2.OG. 72,10 m<sup>2</sup>  
DG. 47,62 m<sup>2</sup>

Terrassen 2. OG: 7,51 m<sup>2</sup>

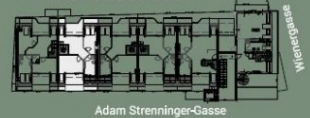
Terrassen DG: 17,72 m<sup>2</sup>

Loggia 2. OG: 4,08 m<sup>2</sup>

Loggia DG: 3,53 m<sup>2</sup>

WOHNHAUSANLAGE  
Adam Strenninger-Gasse 2  
A-2380 Perchtoldsdorf

### DACHGESCHOSS

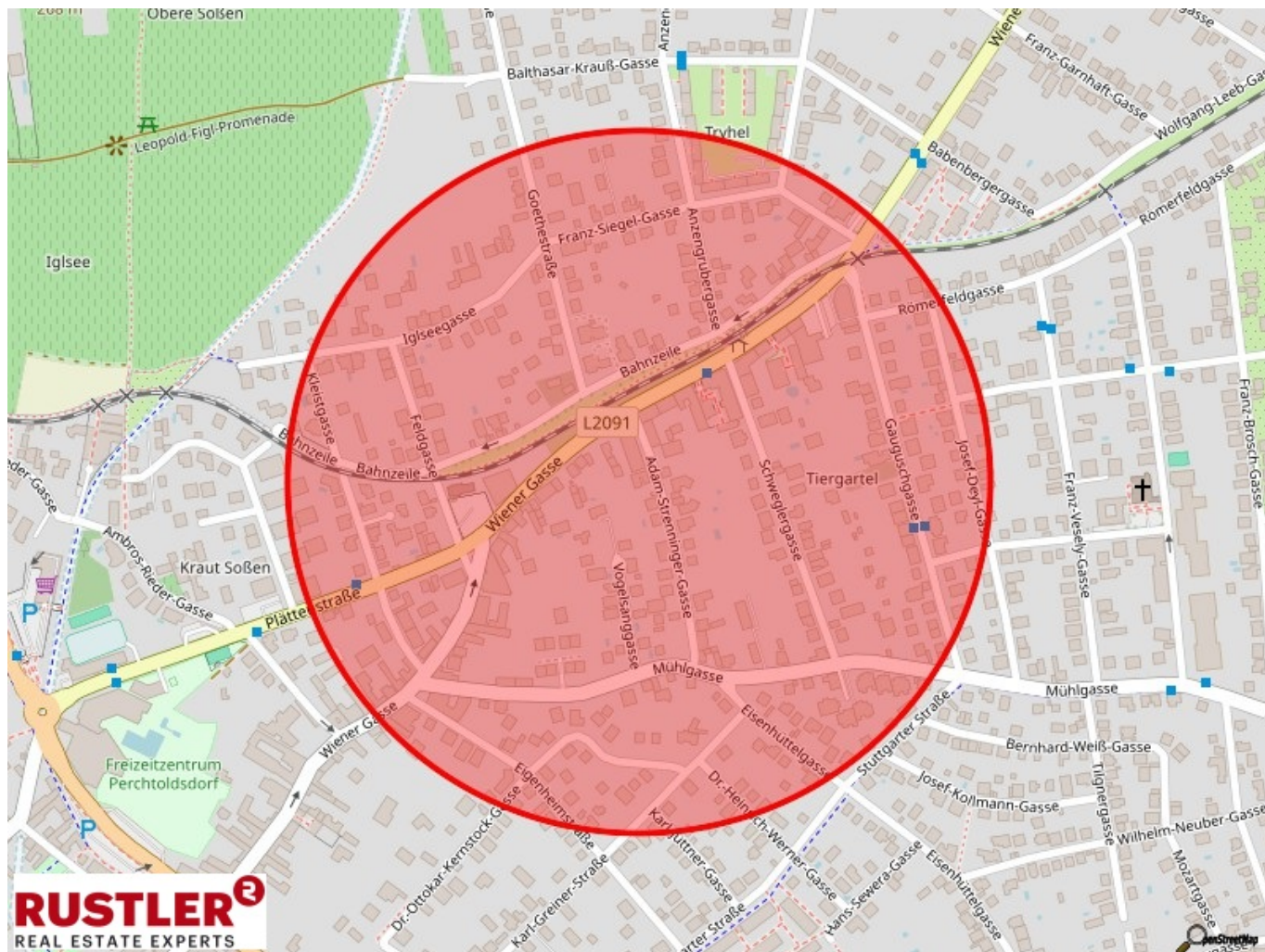


### 2. OBERGESCHOSS



Stand: Mai 2025

Kontakt: GRÜN LEBEN TEL: 0664 664 105 1822 EMAIL: kontakt@gruenleben.at



## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine auch während den Weihnachtsfeiertagen möglich! Diese außergewöhnliche 2-geschossige Wohnung bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kombiniert Großzügigkeit mit durchdachtem Raumkonzept. Ost-West-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, Terrassen und Loggien verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch. Raumaufteilung: - Untergeschoss: Wohnküche mit direktem Terrassenzugang, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Holzwaschtisch, Abstellraum - Obergeschoss: Galerie, Fitnessbereich, weiterer Raum für bsp.: Atelier, Bad mit freistehender Wanne, zusätzliche Außenflächen Highlights: - Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit 360°-Rundumblick - Lift - Tiefgaragenplatz Hochwertige Ausstattung: Eichenholzdielen, Fingerprint-Eingangstür, Videosprechanlage, raumhohe Fenster, LED-Deckenbeleuchtung mit KNX-Steuerung, Kaminanschluss, Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Klimavorbereitung, Sonnenschutz, PV-Anlage Lage: Südliches Perchtoldsdorf mit hoher Lebensqualität, nahe Wien. Perfekte Anbindung über S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien und Straßennetz (A2, A23). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar. Naturerlebnis im Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide direkt vor der Haustür. Weitere Wohnungen sind verfügbar und können vor Ort besichtigt werden.