

**+Einmalige Villa mit wunderschönem Garten in Strasshof  
zu kaufen! inkl. 3D Rundgang! +**



**Objektnummer: 7981**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	271,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	3.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Grabner**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien





























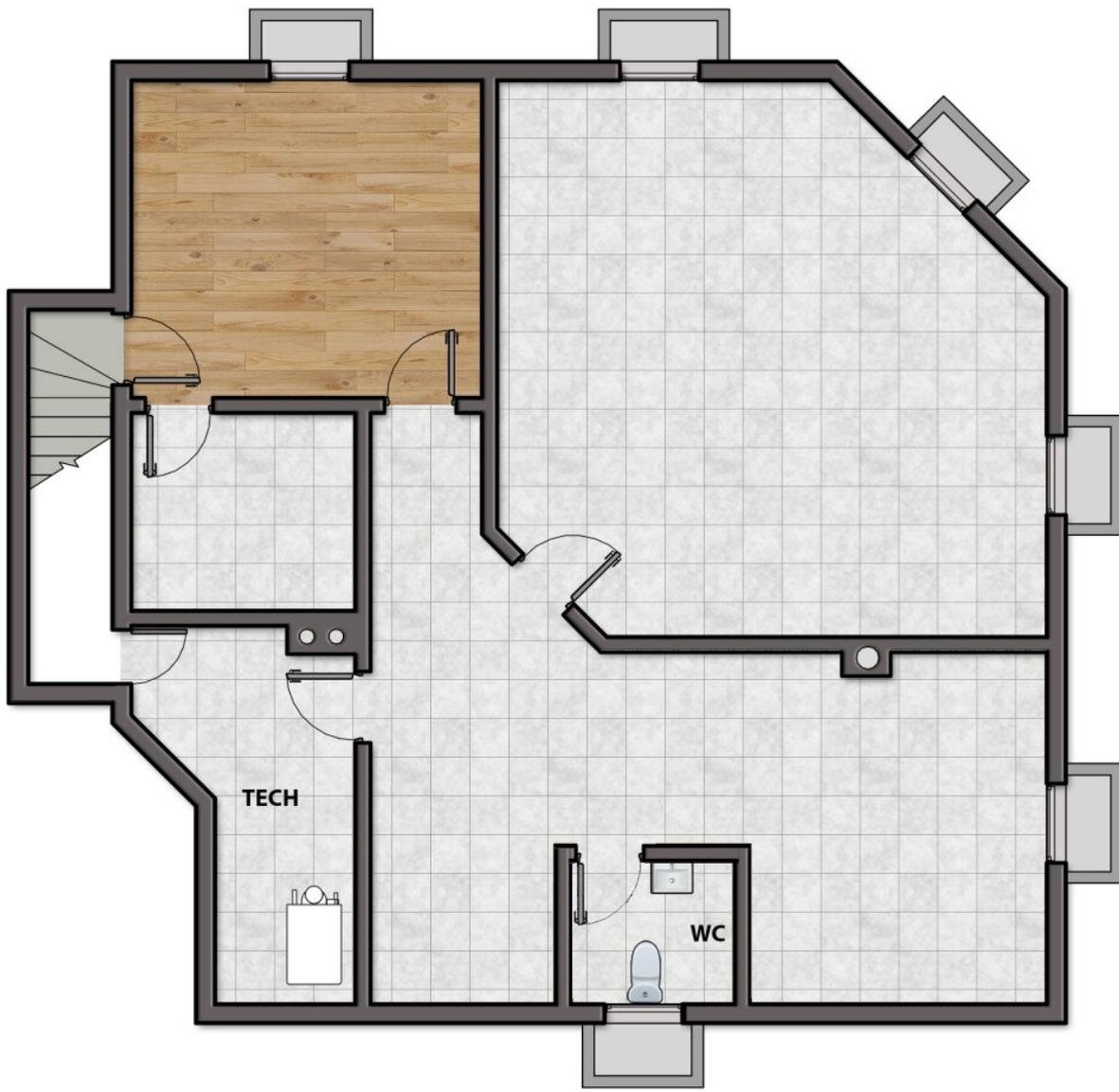




**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



**KELLER**

## Objektbeschreibung

### +++ Großzügige & phänomenale Villa, Nähe Wien zu kaufen! +++

Die wunderschöne Villa befindet sich in einer uneinsichtigen und zentralen Lage in Strasshof an der Nordbahn. Die Stadt bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort. Wien ist nur 20 km entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto leicht zu erreichen.

#### Details zum Objekt:

Die Villa wurde im Jahr 1990 erbaut und ist in einem ausgezeichneten Zustand. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und ist auf drei Etagen aufgeteilt.

*Innenbereich:* Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin, ein Büro, eine Küche mit hochwertigen Geräten ein Gäste-WC und ein Badezimmer, welches mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer.

Die Villa ist vollständig unterkellert und verfügt über diverse Aufenthalts- & Abstellräume.

Beheizt wird das Objekt mit einer energieeffizienten Gas Therme.

*Außenbereich:* Die Villa steht auf einem traumhaftem Grundstück von ca. 3.320 m<sup>2</sup> und verfügt über einen wunderschönen Garten mit altem Baumbestand und einer großen Terrasse. Weiters bietet Ihnen die Liegenschaft eine äußerst großzügige Garage mit Platz für rund 3 Fahrzeuge.

*Ausstattung:* Die Villa ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Alarmanlage, eingebaute Tresore und vielen weiteren Annehmlichkeiten. Die Böden sind mit edlem Marmor und Feinsteinzeug ausgelegt.

#### Die Infrastruktur:

Strasshof an der Nordbahn hat eine gute Infrastruktur und bietet seinen Bewohnern und Besuchern zahlreiche Einrichtungen und Dienstleistungen. Hier sind einige Beispiele:

- Verkehr: Strasshof an der Nordbahn ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und hat einen Bahnhof, der als Endstation für mehrere S-Bahn-Linien dient. Außerdem gibt es mehrere Buslinien, die die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Wien verbinden.

- Bildung: Es gibt mehrere Schulen in Strasshof an der Nordbahn, darunter eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium.
- Gesundheitswesen: Die Stadt hat eine Arztpraxis und eine Apotheke, die den Bedarf der Bewohner abdecken.
- Einkaufen: Es gibt mehrere Supermärkte und Geschäfte in Strasshof an der Nordbahn, darunter einen Billa, einen Spar und einen Hofer.
- Freizeit: Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Schwimmen im nahe gelegenen Badensee. Es gibt auch mehrere Sportvereine und Fitnessstudios.
- Kultur: Strasshof an der Nordbahn hat eine lange Eisenbahngeschichte und beherbergt das Österreichische Eisenbahnmuseum, das eine große Sammlung von historischen Lokomotiven und Eisenbahnwaggons beherbergt. Die Stadt hat auch ein Kulturzentrum, das regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen organisiert.

*Fazit:* Die Villa in Strasshof an der Nordbahn bietet ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis in einer idyllischen und doch zentralen Lage. Der hohe Standard der Ausstattung sowie der große Garten mit Pool machen dieses Objekt zu einer Traumimmobilie für anspruchsvolle Käufer.

Verlieben Sie sich in diese großartige Immobilie und machen Sie Ihren Traum vom Eigenheim wahr! Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, und stehe Ihnen für eine Besichtigung jederzeit, auch gerne am Wochenende, zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

Tel.: +43 664 11 32 004

E-Mail: [office@grabner-immobilien.at](mailto:office@grabner-immobilien.at)

Homepage: [www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap