

Dein Weingarten

IN KRITZENDORF



TOP 6 | GRAUBURGUNDER

HAUPTSTRASSE / FELDSTRASSE | 3420 KLOSTERNEUBURG



**Wohlfühlen
beginnt Zuhause:
Gestalten Sie sich
Ihre Zukunft nach
Ihren Wünschen.**



01

Stilvolles Wohnen: Natur und Luxus vereint

Dieses Haus ist ideal für Natur- und Weinliebhaber, die Wert auf Design, Freiheit und Flexibilität legen und in einer der begehrtesten Gegenden leben möchten.



Das Haus verbindet modernes Wohnen mit der Schönheit der Natur und bietet Ihnen einen einzigartigen Blick in die Weinberge und über das geschützte Augebiet. Die großzügig angelegten Wohnräume mit ihren durchdachten Grundrissen bieten Ihnen eine perfekte Balance zwischen offenem Wohngefühl und privatem Rückzugsort. Die clever durchdachte Gartengestaltung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, um Ihre private grüne Oase zu schaffen.



Zudem können Sie den Premiumzugang zur Tiefgarage wählen, der Ihnen einen besonders komfortablen und barrierefreien Weg ins Haus ermöglicht.

Das Haus wird mit stilvollen und hochwertigen Materialien belagsfertig gestellt.



Design für Mensch und Natur

Inspiziert von den Weinbergen, eingebettet in die idyllische Landschaft und umgesetzt auf elegante und gleichzeitig praktische Weise bietet DEIN Weingarten die ideale Möglichkeit des individuellen Wohnens und (Er)Lebens.



FREIER PANORAMA-AUSBLICK

Genießen Sie eine unverbaubare Aussicht, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft ermöglicht. Hier erleben Sie jeden Tag Natur pur – direkt von Ihrem Zuhause aus.



SCHNELL IN WIEN

Die hervorragende öffentliche Anbindung ermöglicht es Ihnen, in nur 14 Minuten von Kritzendorf nach Wien-Heiligenstadt (U4) und in 23 Minuten ins Zentrum von Wien (Schwedenplatz) zu gelangen.



VIelfÄLTIGE RAUMOPTIONEN

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viele verschiedene Grundrisstypen und Preisklassen. Wählen Sie das Zuhause, das perfekt zu Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen passt.



PREMIUMZUGANG ZUR GARAGE

Ein barrierefreier Zugang zum Haus durch einen Tunnel zur Tiefgarage bietet besonderen Komfort und Exklusivität. Dieser Premiumzugang ist auf Wunsch als Extra verfügbar. Alle Häuser verfügen über einen eigenen Stellplatz.



ABSOLUTE PRIVATSPHÄRE

Die Häuser sind von der Straße nicht einsehbar, sodass Sie in Ruhe und Abgeschiedenheit leben können. Perfekt für alle, die Wert auf Diskretion und Privatsphäre legen.



MODERNE TECHNIK UND KOMFORT

Steuern Sie Ihr Zuhause bequem per Smart Home-Technologie, nutzen Sie die Möglichkeit einer PV-Anlage und genießen Sie den Komfort eines fast wohnstandardartigen Kellers. Auf Wunsch ist auch ein Fahrstuhl verfügbar.

TOP 6

Haus „Grauburgunder“



- 🌿 4 EBENEN
- 🌿 5 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 129,87 M²
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 256,44 M²
- 🌿 GARTEN: 150,99 M²
- 🌿 KELLER: 50,11 M²

TOP 6 | ERDGESCHOSS



VORRAUM	4,46 M ²
WOHNEN / ESSEN	39,30 M ²
WC	1,58 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	50,47 M²

TOP 6 | 1. OBERGESCHOSS



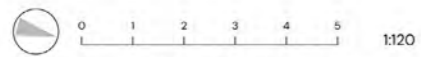
DIELE	5,65 M ²
ZIMMER 1	10,76 M ²
ZIMMER 2	10,56 M ²
BÜRO	10,13 M ²
WC	1,81 M ²
BAD	4,62 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	48,66 M²

TOP 6 | 2. OBERGESCHOSS

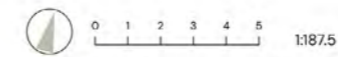


DACHTERRASSE	17,37 M ²
GALERIE	2,11 M ²
ZIMMER	16,92 M ²
TECHNIK AUFZUG	1,19 M ²
BAD / WC	5,39 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	30,74 M²

TOP 6 | 1. UNTERGESCHOSS



TOP 6 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



VORRAUM	20,03 M ²
HOBBYRAUM	18,13 M ²
TECHNIK	2,99 M ²
BAD WC	3,83 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	50,11 M²



Häuser vergleichen



In Kritzensdorf erwartet Sie ein stilvolles und luxuriöses Wohnenerlebnis. Die Immobilien zeichnen sich durch ihr hochwertiges und einzigartiges Design aus, welches einen niveauvollen Lebensstil unterstreicht. Lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse und hochwertige Materialien schaffen eine elegante Atmosphäre, die Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet.

TOP	HAUS	ZIMMER	WOHNFL.*	GARTENFL.	GARTENAUSRICHTUNG
02	GRÜNER VELTLINER	4	152,31 M ²	67,67 M ²	OST
03	ROTER VELTLINER	5	150,93 M ²	190,84 M ²	OST
05	WELSCHRIESLING	6	140,81 M ²	184,12 M ²	NORD/WEST
06	GRAUBURGUNDER	5	129,87 M ²	150,99 M ²	WEST
08	WEISSBURGUNDER	6	167,97 M ²	173,64 M ²	SÜD
09	CHARDONNAY	6	164,90 M ²	150,39 M ²	SÜD/WEST

* INKL. STIEGENFLÄCHEN



Kritzendorf – Lebensqualität & Genuss

Kritzendorf, ein idyllischer Ort am Rande von Wien, vereint die Ruhe der ländlichen Umgebung mit der Annehmlichkeit der Großstadt.

Nur 20 Minuten mit dem Auto von Wien entfernt, bietet Kritzendorf einen Rückzugsort von Hektik und Trubel der Stadt. Umgeben von Weingärten, Wäldern und dem Donautal, leben Sie dort naturnahe und dennoch die Metropole in direkter Reichweite.



EINKAUFEN

- ① BILLA
- ② INTERSPAR

GESUNDHEIT

- ⑤ GRUPPENPRAXIS KRITZENDORF
- ⑥ GRUPPENPRAXIS KLOSTERNEUBURG

FREIZEIT

- ⑩ STROMBAD
- ⑪ NATURERLEBNISWEG

HEURIGER

- ⑮ BIOWEINGUT HAUERHOF 99
- ⑯ BUSCHENSCHANK RESPERGER
- ⑰ WEINGUT UBL-DOSCHEK

TRANSPORT

- ③ KRITZENDORF BAHNHOF
- ④ UNTERKRITZENDORF BAHNHOF

LERNEN

- ⑦ VOLKSSCHULE KRITZENDORF
- ⑧ FREIRAUMSCHULE PRIVATSCHULE
- ⑨ KINDERGARTEN

ESSEN

- ⑫ ZUM OCKERMÜLLER
- ⑬ DIE FISCHERIN
- ⑭ GASTHAUS ZUM SILBERSEE



Natur vor der Haustür

Die Lage von Kritzendorf am Ufer der Donau und umgeben von den Weinbergen bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen.



Spaziergänge entlang der Donau, Wanderungen durch die Weinberge und Radtouren durch die panoramatische Landschaft sind nur einige der Aktivitäten, die in unmittelbarer Nähe möglich sind. Kritzendorf bietet eine idyllische Umgebung für Outdoor-Enthusiasten und Naturliebhaber. Ein Ort, an dem Kinder gesund und naturverbunden aufwachsen können.



Die Nähe zu Wien macht Kritzendorf zu einem begehrten Wohnort für all jene, die die Vorzüge der Großstadt schätzen, aber dennoch in einer ruhigen und grünen Umgebung leben möchten.

Mit seiner einzigartigen Kombination aus Natur, Stadtnähe und luxuriösem Wohnen bietet Kritzendorf Ihnen ein exklusives Wohnerlebnis.

Entdecken Sie die Vorzüge dieses einzigartigen Wohnorts und erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau inmitten einer malerischen Landschaft.



Exklusiver Wohnort am Rande von Wien

Trotz seiner ländlichen Lage bietet Kritzendorf eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine vielfältige Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an Wien durch öffentliche Verkehrsmittel hervorragend, was den Zugang zu allen weiteren Annehmlichkeiten einer Stadt wie Wien auch ohne Auto ermöglicht.



Hier verschmelzen
Stadtnähe und
Natur zu einem
exklusiven
Wohnerlebnis voller
Lebensqualität.



Kontakt

Wenn Sie Interesse haben und die einzigartige Gelegenheit nutzen möchten, stadtnah zu leben und dabei die Ruhe und Schönheit der Natur zu genießen, dann kontaktieren Sie uns gerne.

Unser Projekt DEIN Weingarten bietet ein unvergessliches Wohngefühl in einer der begehrtesten Regionen rund um Wien.



VERMARKTUNG DURCH



weingarten@advanta.at
+43 1 409 84 00
www.advanta.at

DISCLAIMER

Die in dieser Unterlage gemachten Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich und können im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen unterliegen. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung hinsichtlich Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der enthaltenen Angaben und Informationen. Satz- und Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten.

Die auf Bildern in dieser Unterlage dargestellten Möblierungen, Ausstattungen und Details sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag bzw. Illustration. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und enthalten Sonderausstattungen. Verbindliche Informationen entnehmen Sie bitte ausschließlich den konkreten Angeboten der mit den jeweiligen Objekten beauftragten Immobilienmakler. Vertragspartner ist die "DEIN Weingarten Projekt GmbH & Co. KG". Design & Visualisierungen by RealAgency.

