



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



Exklusives Wohnen inmitten der Weinberge



Erleben Sie ein unvergleichliches Wohnerlebnis inmitten der Weinberge, wo Sie die Weinreben praktisch zum Greifen nah haben.

Diese Villa mit eigener Einlagezahl und als exklusives Eigentum bietet Ihnen maximale Wohnnutzfläche, die sich auf großzügig gestaltete und lichtdurchflutete Räume verteilt. Sie verfügen über mehrere Bäder sowie großzügig geplante Zimmer. Auf der weitläufigen Dachterrasse können Sie die atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Weinberge genießen, während Sie gleichzeitig absolute Privatsphäre und Ruhe finden.



Ob als Rückzugsort für entspannte Abende oder als stilvolle Kulisse für gesellige Treffen – dieses Haus bietet Ihnen den perfekten Rahmen für ein anspruchsvolles Leben im Grünen. Zudem können Sie den Premiumzugang zur Tiefgarage wählen, der Ihnen einen besonders komfortablen und barrierefreien Weg ins Haus ermöglicht.

Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Villa inspirieren und gestalten Sie Ihr individuelles Wohnparadies.

Die Villa wird mit stilvollen und hochwertigen Materialien belagsfertig gestellt.

Design für Mensch und Natur

Inspiriert 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.



PRIVATSPHÄRE AUF EIGENEM GRUND

Eigengrund mit eigener EZ sorgt für maximale Unabhängigkeit und Privatsphäre. Die Villa steht auf einem eigenen Grundstück, das Ihnen absolute Freiheit und Exklusivität bietet.



GROSSZÜGIGER WOHNRAUM

Genießen Sie viel Wohnnutzfläche sowie einen nahezu wohnstandardartigen Keller. Hier haben Sie reichlich Platz für Wohnträume, Hobbyräume oder sogar einen luxuriösen Weinkeller.



UNVERBAUBARE AUSSICHT

Die Villa bietet eine unverbaubare Aussicht, die Ihnen den Blick in die weite Natur oder die Skyline der Stadt freigibt. Genießen Sie jeden Tag diese exklusive Aussicht.



PERFEKTE ANBINDUNG NACH WIEN

Erleben Sie die Vorteile der Stadt, ohne auf die Ruhe des Landlebens zu verzichten. Mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung erreichen Sie Wien in nur 14 Minuten – ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber.



UNEINSEHBARE LAGE

Die Villa ist von der Straße nicht einsehbar und bieten Ihnen somit absolute Privatsphäre. Eine ideale Wahl für alle, die eine abgeschiedene und ruhige Umgebung schätzen.



LUXUSAUSSTATTUNG

Ob Sie ein kühles Bad im Swimmingpool nehmen, Ihr Haus per Smart Home steuern oder sich für eine umweltfreundliche Photovoltaikanlage entscheiden – diese Villa bietet modernsten Luxus und Komfort.

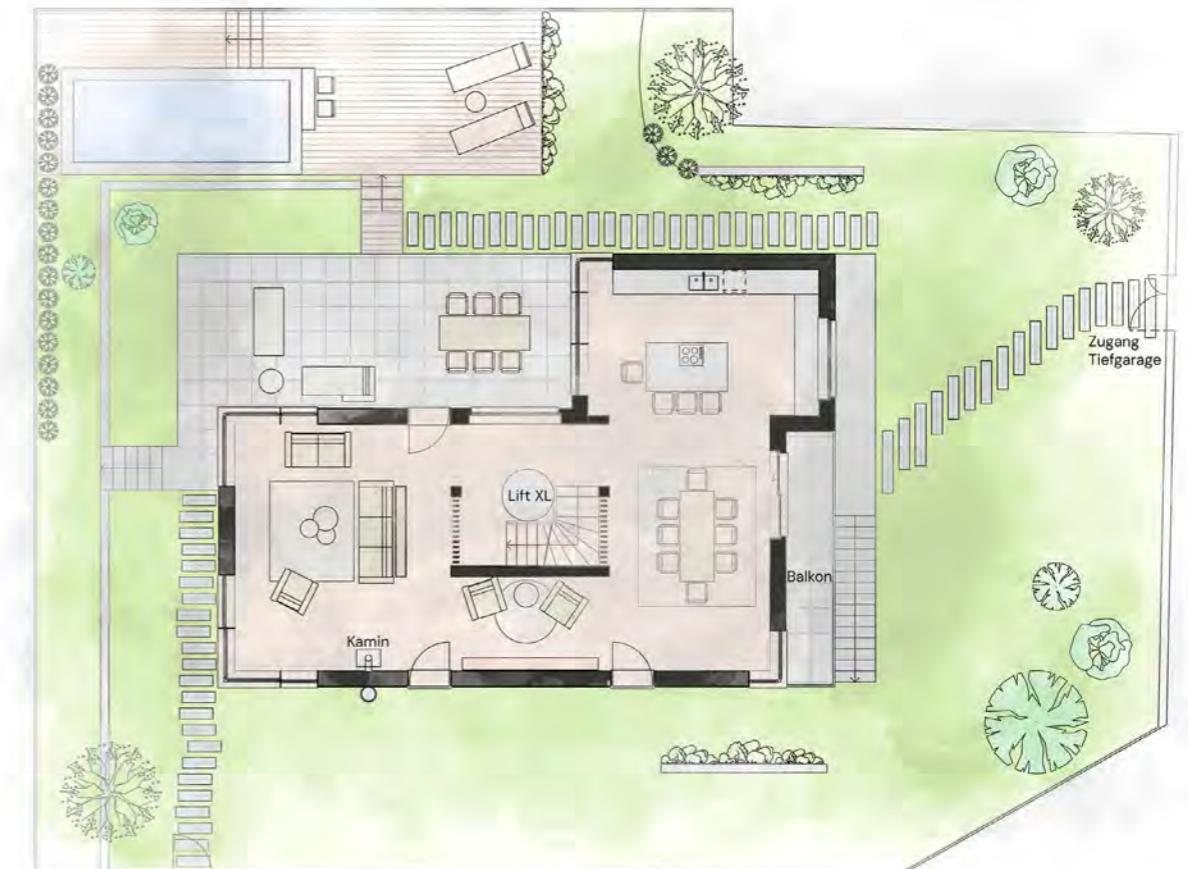
TOP 7

Villa „Gelber Muskateller“

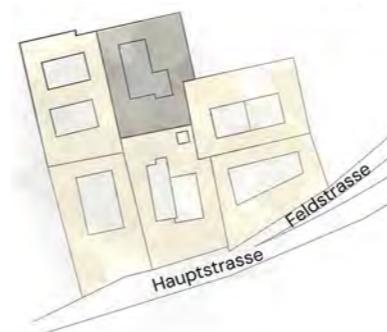


- 5 EBENEN
- 6 ZIMMER
- WOHNFLÄCHE: 274,35 M²
- GRUNDSTÜCK: 547,00 M²
- GARTEN: 409,55 M²
- KELLER: 134,69 M²

TOP 7 | ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5 1:150



VORRAUM	7,07 M ²
WOHNZIMMER	41,08 M ²
KÜCHE	20,73 M ²
ESSZIMMER	22,63 M ²
STIEGE	6,10 M ²
LIFT XL	1,70 M ²
SUMME	99,31 M²

TOP 7 | 1. OBERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5
1:120

DIELE	10,77 M ²
ZIMMER 1	23,53 M ²
BAD 1	5,23 M ²
ZIMMER 2	23,20 M ²
BAD 2	5,23 M ²
STIEGE	6,10 M ²
LIFT XL	1,70 M ²
SUMME	75,76 M²

TOP 7 | 2. OBERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5
1:120

DACHTERRASSE	33,52 M ²
DIELE	2,75 M ²
ZIMMER	16,50 M ²
BAD	10,73 M ²
LIFTTECHNIK	0,87 M ²
STIEGE	6,10 M ²
LIFT XL	1,70 M ²
SUMME	38,65 M²

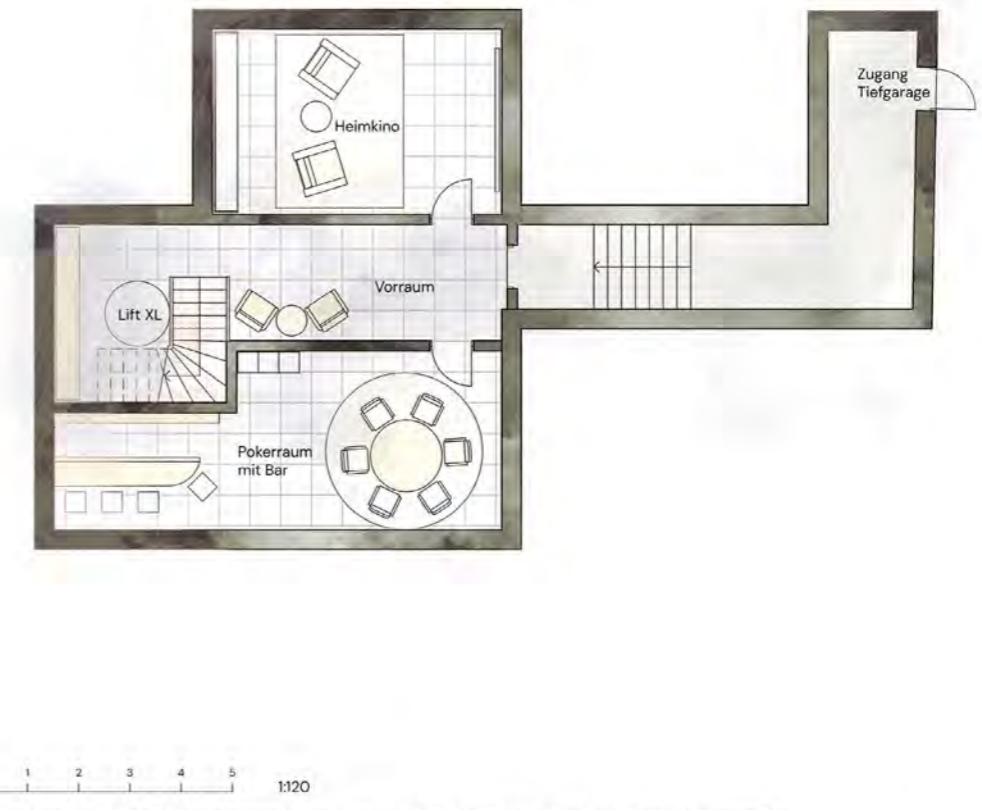
TOP 7 | 1. UNTERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5 1:120

VORRAUM	11,90 M ²
WC	2,41 M ²
GÄSTEZIMMER	13,75 M ²
BAD GAST	3,42 M ²
GANG	10,98 M ²
ABSTELLRAUM 1	4,06 M ²
TECHNIK / WASCHKÜCHE	9,24 M ²
HOBBYRAUM	14,29 M ²
ABSTELLRAUM 2	6,40 M ²
FITNESSRAUM	18,17 M ²
STIEGE	6,10 M ²
LIFT XL	1,70 M ²
SUMME	102,42 M²

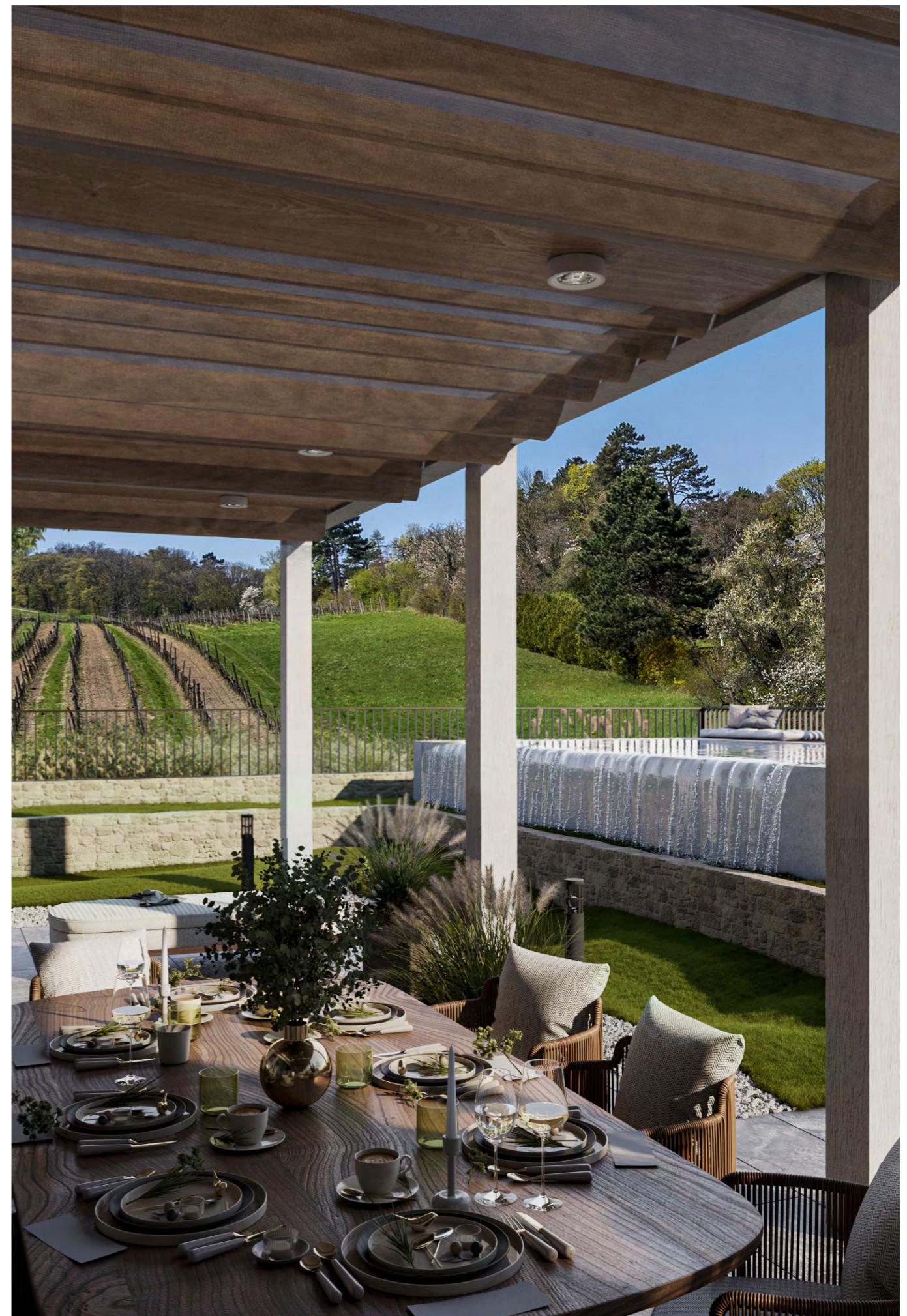
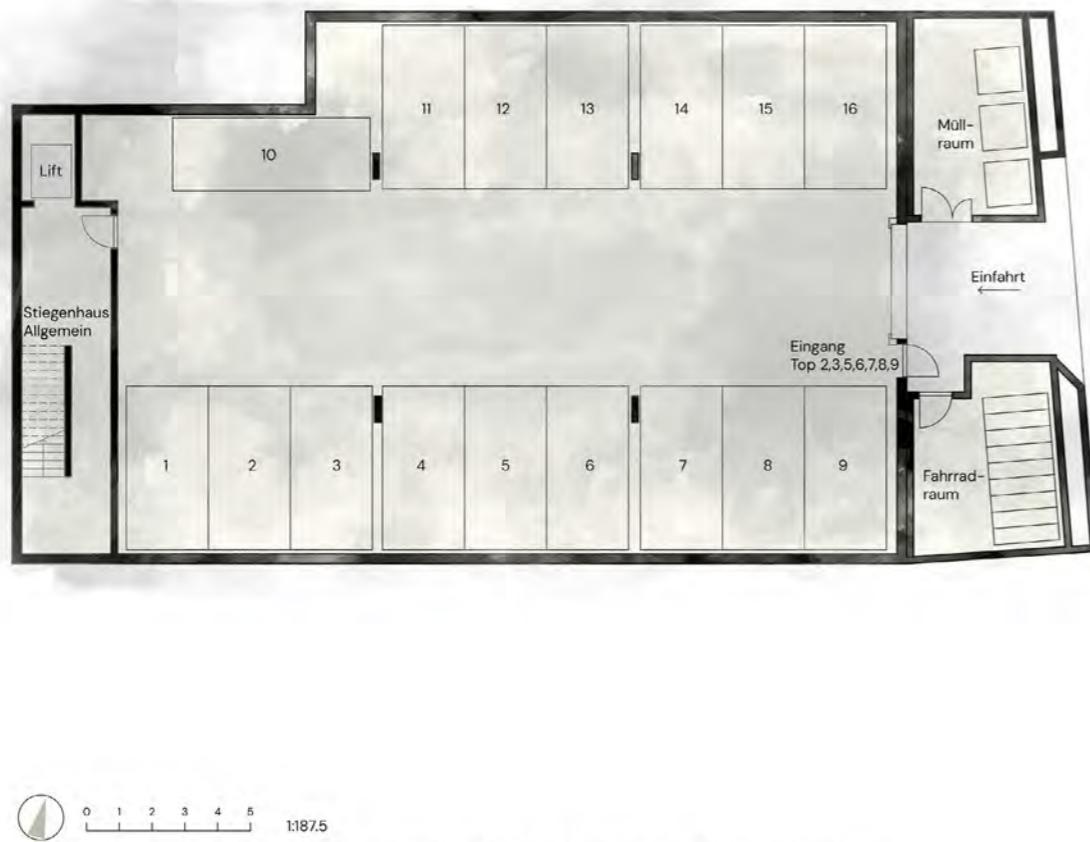
TOP 7 | 2. UNTERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5 1:120

PREMIUMZUGANG / TUNNEL	19,73 M ²
VORRAUM	18,95 M ²
HEIMKINO	19,99 M ²
POKERRAUM MIT BAR	26,43 M ²
STIEGE	6,10 M ²
LIFT XL	1,70 M ²
SUMME	92,90 M²

TOP 7 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



Villen vergleichen



In Kitzendorf erwarten Sie ein stilvolles und luxuriöses Wohnerlebnis. 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	VILLA	ZIMMER	WOHNFL.*	GARTENFL.	GARTENAUSRICHTUNG
01	WIENER GEMISCHTER SATZ	7	228,82 M ²	386,30 M ²	SÜD/OST
04	RIESLING	7	237,04 M ²	257,04 M ²	OST
07	GELBER MUSKATELLER	6	274,35 M ²	409,55 M ²	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

TRANSPORT

- ③ KRITZENDORF BAHNHOF
- ④ UNTERKRITZENDORF BAHNHOF

GESUNDHEIT

- ⑤ GRUPPENPRAXIS KRITZENDORF
- ⑥ GRUPPENPRAXIS KLOSTERNEUBURG

LERNEN

- ⑦ VOLKSSCHULE KRITZENDORF
- ⑧ FREIRAUMSCHULE PRIVATSCHULE
- ⑨ KINDERGARTEN

FREIZEIT

- ⑩ STROMBAD
- ⑪ NATURERLEBNISWEG

ESSEN

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

HEURIGER

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

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 panoramahafte 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 Vorteile 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 Vorteile dieses einzigartigen Wohnorts und erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau inmitten einer malerischen Landschaft.

04

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.



WWW.DEINWEINGARTEN.AT