

# Dein Weingarten

IN KRITZENDORF



VILLEN

HAUPTSTRASSE / FELDSTRASSE | 3420 KLOSTERNEUBURG



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



01

# Stadtnah. Natur- verbunden. Einzigartig.

DEIN Weingarten vereint die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit dem Luxus und der Ruhe eines exklusiven Rückzugsortes inmitten der Natur.



Mit einem feinen Gespür für Ästhetik und Detail entstehen so in einer grünen Oase großzügige und sonnige Wohnräume. Jede Einheit ist durchflutet von natürlichem Licht und bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Natur. Hier finden Sie Ruhe und Inspiration inmitten einer wunderschönen Landschaft.



# Rückzugsort für Ihre Familie und Sie

DEIN Weingarten bietet einzigartige Baukörper. Dabei erzählt jede Einheit ihre eigene Geschichte und gemeinsam bilden sie ein Ensemble, das Raum für individuelles Wohnen bietet.

Durch die besondere Architektur verschmilzt Luxus und Geborgenheit zu einem harmonischen Zuhause, welches gleichzeitig Privatsphäre und Ruhe schafft.



2 HAUSYPEN  
VILLA UND HAUS



WOHNFLÄCHE  
VON 229 - 274 M<sup>2</sup>



POOL UND KELLER



PRIVATE GARAGE UND  
PRIVATER AUFZUG



PANORAMABLICK AUF  
DIE WEINBERGE

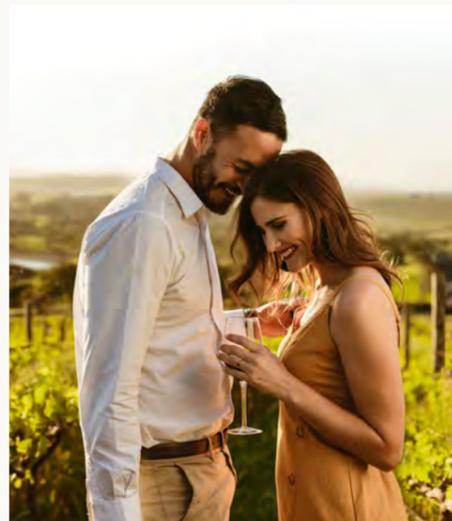


GROSSZÜGIGE TERRASSEN  
UND BALKONE

02

# Exklusive Villen mit Eleganz

Während die Morgensonne sanft die Umgebung erhellt, genießen Sie Ihren ersten Kaffee auf der weitflächigen Terrasse Ihrer exklusiven Villa. Ein atemberaubender Panoramablick breitet sich vor Ihnen aus – eine malerische Kulisse mitten im Grünen.



Die Villen sind einzigartig und erstrecken sich über drei Etagen sowie großflächige Keller-geschosse. Die Zufahrt zu Ihrer hauseigenen Garage erfolgt bequem über die Straße. Der private Aufzug ermöglicht Ihnen einen direkten Zugang zu allen Stockwerken und sorgt für maximalen Komfort.

Mit über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten die Villen ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse und lassen keine Wünsche offen.



Sie verfügen über mehrere Bäder sowie großzügig geplante Zimmer, die mit hochwertigen Materialien und stilvollem Design versehen sind.

Balkone und Terrassen umgeben beinahe die gesamte Villa und bieten Ihnen die Möglichkeit, die spektakuläre Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Lassen Sie sich von Luxus verzaubern, eingebettet in eine idyllische Landschaft.

Alle Villen werden 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.



## PRIVATSPHÄRE AUF EIGENEM GRUND

Eigengrund mit eigener EZ sorgt für maximale Unabhängigkeit und Privatsphäre. Jede 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 Villen bieten 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 Villen sind von der Straße nicht einsehbar und bieten Ihnen somit absolute Privatsphäre. Eine ideale Wahl für alle, die eine abgeschiedene und ruhige Umgebung schätzen.

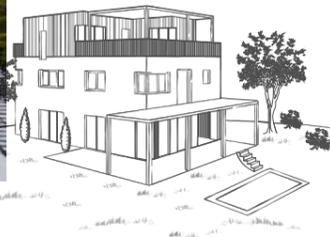


## LUXUSAUSSTATTUNG

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

TOP 1

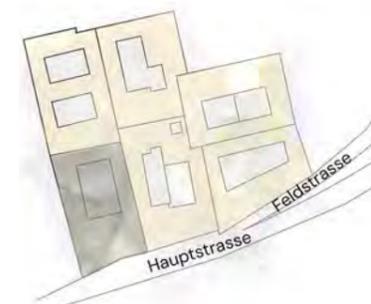
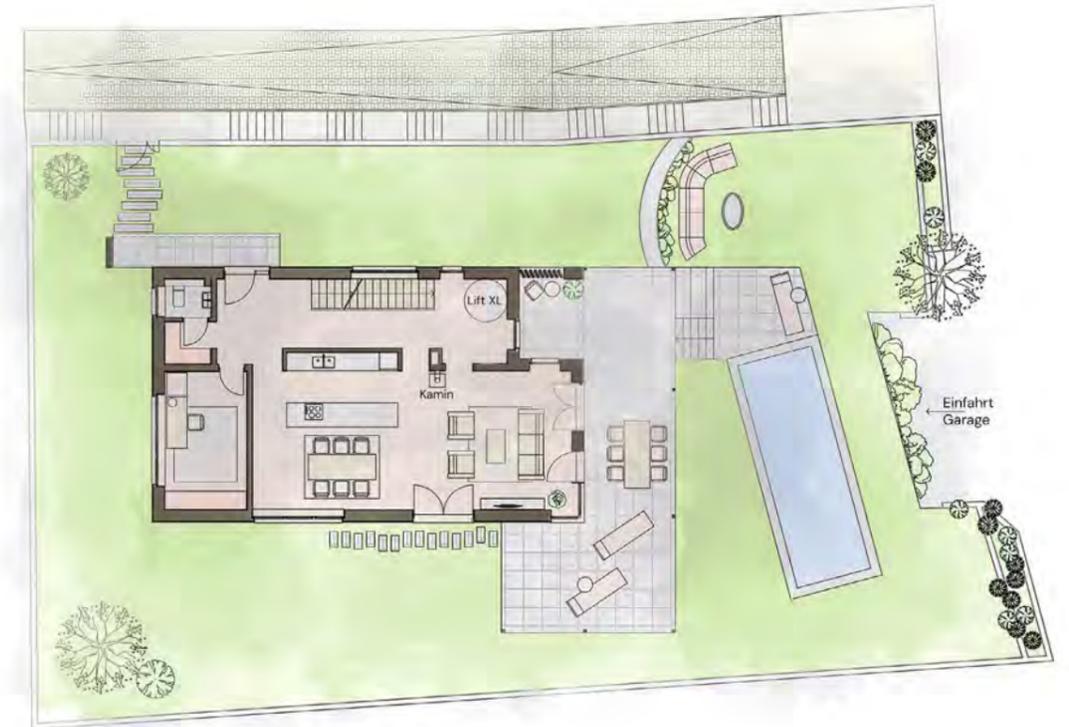
# Villa „Wiener Gemischter Satz“



Diese exklusive Villa bietet auf eigenem Grund einen unverbaubaren Blick von der Donau bis zur Wiener Skyline und garantiert höchste Privatsphäre. Zwei großzügige Kellergeschosse bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten wie Heimkino, Fitnessstudio, Wellnessbereich oder Weinkeller.

- 🌿 5 EBENEN
- 🌿 7 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 228,82 M<sup>2</sup>
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 573,00 M<sup>2</sup>
- 🌿 GARTEN: 386,30 M<sup>2</sup>
- 🌿 KELLER: 243,14 M<sup>2</sup>

TOP 1 | ERDGESCHOSS



|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| VORRAUM        | 19,46 M <sup>2</sup>       |
| WC             | 1,87 M <sup>2</sup>        |
| GARDEROBE      | 2,30 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER / BÜRO  | 12,24 M <sup>2</sup>       |
| WOHNEN / ESSEN | 49,36 M <sup>2</sup>       |
| STIEGE         | 4,00 M <sup>2</sup>        |
| LIFT           | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>   | <b>90,93 M<sup>2</sup></b> |

TOP 1 | 1. OBERGESCHOSS



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| DIELE        | 18,46 M <sup>2</sup>       |
| WC           | 1,82 M <sup>2</sup>        |
| BAD 1        | 4,41 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 1     | 12,24 M <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2     | 14,68 M <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 3     | 14,68 M <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 4     | 13,83 M <sup>2</sup>       |
| ABSTELLRAUM  | 1,65 M <sup>2</sup>        |
| BAD 2        | 5,21 M <sup>2</sup>        |
| STIEGE       | 4,00 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL      | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b> | <b>92,68 M<sup>2</sup></b> |

TOP 1 | 2. OBERGESCHOSS



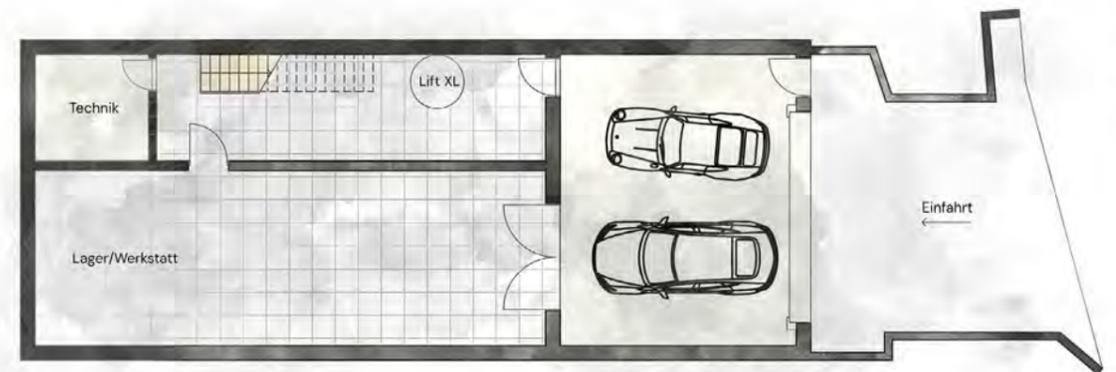
|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| DACHTERRASSE 1 | 16,49 M <sup>2</sup>       |
| DACHTERRASSE 2 | 29,21 M <sup>2</sup>       |
| GALERIE        | 15,99 M <sup>2</sup>       |
| BAD            | 4,91 M <sup>2</sup>        |
| SCHRANKRAUM    | 4,51 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER         | 14,10 M <sup>2</sup>       |
| STIEGE         | 4,00 M <sup>2</sup>        |
| LIFT           | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>   | <b>45,21 M<sup>2</sup></b> |

TOP 1 | 1. UNTERGESCHOSS



|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| DIELE        | 14,11 M <sup>2</sup>        |
| WEINKELLER   | 11,18 M <sup>2</sup>        |
| FITNESSRAUM  | 60,42 M <sup>2</sup>        |
| ABSTELLRAUM  | 20,34 M <sup>2</sup>        |
| BAD / WC     | 5,30 M <sup>2</sup>         |
| STIEGE       | 4,00 M <sup>2</sup>         |
| LIFT         | 1,70 M <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b> | <b>117,05 M<sup>2</sup></b> |

TOP 1 | 2. UNTERGESCHOSS



|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| DIELE             | 23,10 M <sup>2</sup>        |
| TECHNIK           | 8,25 M <sup>2</sup>         |
| LAGER / WERKSTATT | 60,42 M <sup>2</sup>        |
| TIEFGARAGE        | 48,20 M <sup>2</sup>        |
| STIEGE            | 4,00 M <sup>2</sup>         |
| LIFT XL           | 1,70 M <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b>      | <b>145,67 M<sup>2</sup></b> |

TOP 4

# Villa „Riesling“



Mit eigener Einlagezahl bietet diese Villa eine unverbaubare Aussicht über die Donau bis nach Wien, die Sie von der großzügigen Dachterrasse genießen können. Die Villa garantiert hohe Privatsphäre durch ihre uneinsehbare Lage und vereint funktionale Eleganz mit lichtdurchfluteten Räumen.

- 🌿 4 EBENEN
- 🌿 7 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 237,04 M<sup>2</sup>
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 506,00 M<sup>2</sup>
- 🌿 GARTEN: 257,64 M<sup>2</sup>
- 🌿 KELLER: 63,09 M<sup>2</sup>

TOP 4 | ERDGESCHOSS



|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| VORRAUM / DIELE    | 14,31 M <sup>2</sup>       |
| WOHN- & ESSZIMMER  | 45,55 M <sup>2</sup>       |
| KÜCHE              | 9,49 M <sup>2</sup>        |
| WC                 | 2,28 M <sup>2</sup>        |
| GARDEROBE          | 4,35 M <sup>2</sup>        |
| GÄSTEZIMMER / BÜRO | 10,07 M <sup>2</sup>       |
| STIEGE             | 5,06 M <sup>2</sup>        |
| LIFT               | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>       | <b>92,81 M<sup>2</sup></b> |

TOP 4 | 1. OBERGESCHOSS



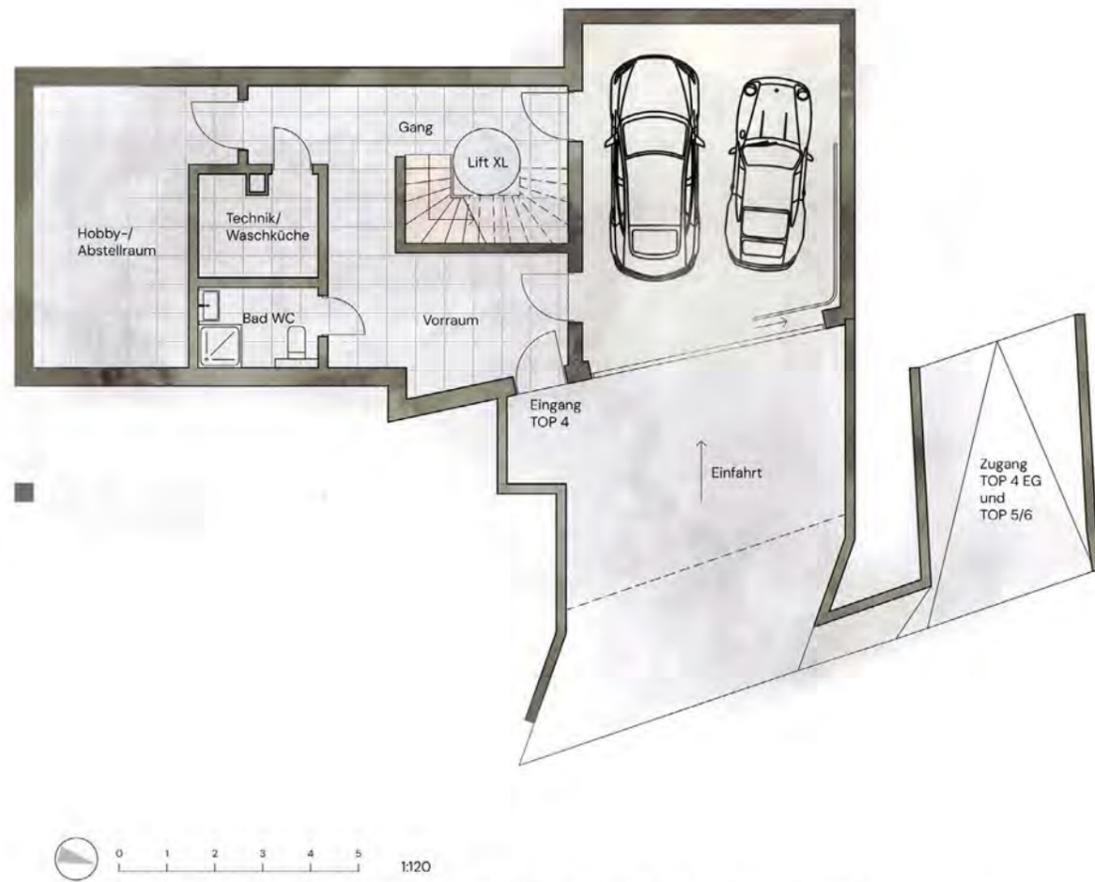
|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| GANG         | 19,56 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 1     | 15,17 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 2     | 18,32 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 3     | 15,29 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 4     | 14,90 M <sup>2</sup>        |
| WC 1         | 2,06 M <sup>2</sup>         |
| BADEZIMMER 1 | 3,51 M <sup>2</sup>         |
| WC 2         | 1,68 M <sup>2</sup>         |
| BADEZIMMER 2 | 5,70 M <sup>2</sup>         |
| STIEGE       | 5,06 M <sup>2</sup>         |
| LIFT         | 1,70 M <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b> | <b>102,95 M<sup>2</sup></b> |

TOP 4 | 2. OBERGESCHOSS

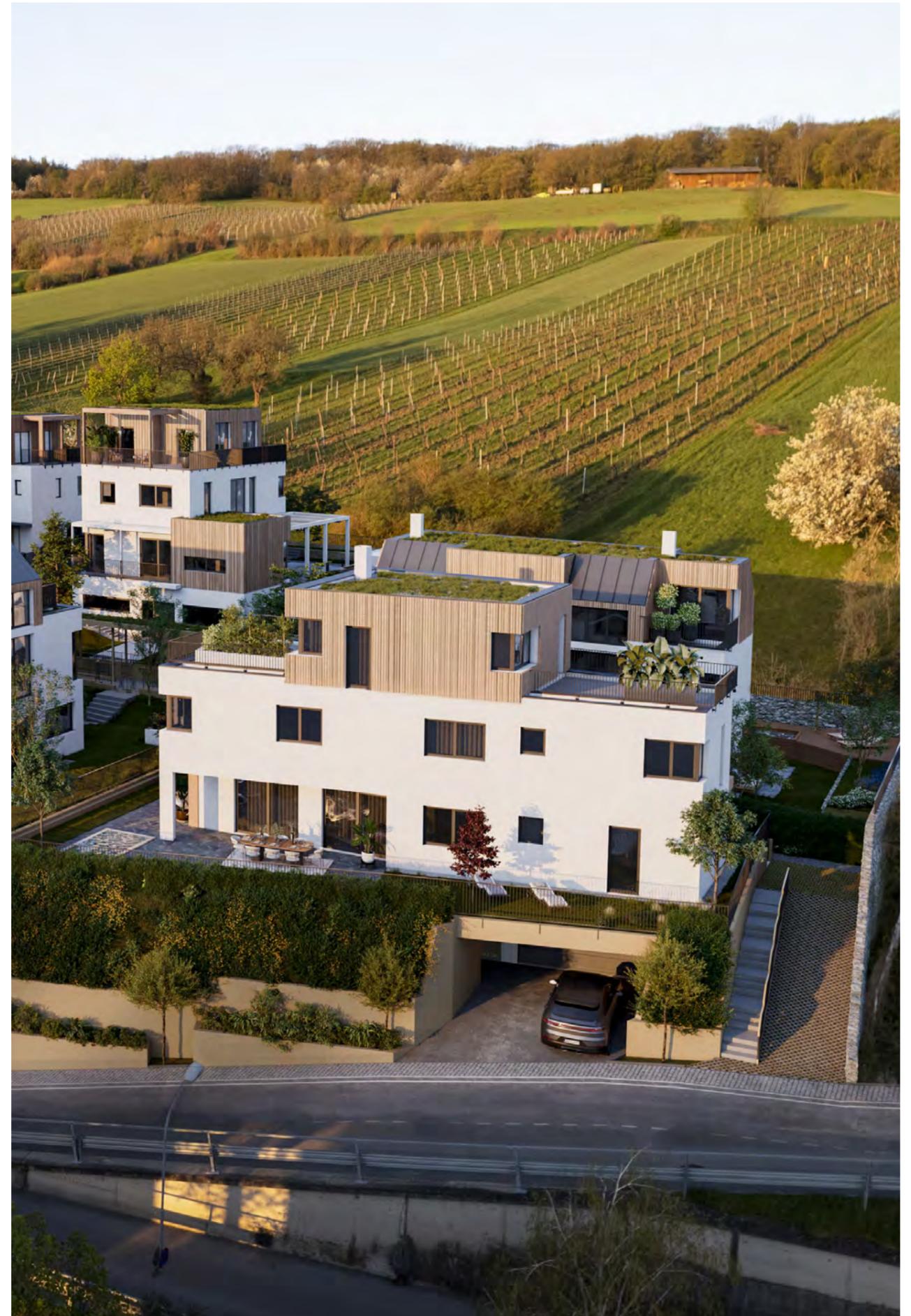


|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| DACHTERRASSE 1 | 28,17 M <sup>2</sup>       |
| DACHTERRASSE 2 | 21,94 M <sup>2</sup>       |
| GALERIE        | 4,47 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER         | 21,49 M <sup>2</sup>       |
| BAD / WC       | 8,56 M <sup>2</sup>        |
| STIEGE         | 5,06 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL        | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>   | <b>41,28 M<sup>2</sup></b> |

TOP 4 | 1. UNTERGESCHOSS



|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| HOBBY- / ABSTELLRAUM | 20,92 M <sup>2</sup>       |
| TECHNIK / WASCHKÜCHE | 5,39 M <sup>2</sup>        |
| BAD / WC             | 4,25 M <sup>2</sup>        |
| GANG                 | 16,64 M <sup>2</sup>       |
| VORRAUM              | 9,13 M <sup>2</sup>        |
| TIEFGARAGE           | 34,78 M <sup>2</sup>       |
| STIEGE               | 5,06 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL              | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>         | <b>97,87 M<sup>2</sup></b> |



# Villa „Gelber Muskateller“



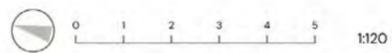
Diese Villa, als exklusives Eigentum, inmitten der Weinberge bietet lichtdurchflutete, großzügige Räume sowie eine weitläufige Dachterrasse mit atemberaubendem Blick auf die Weinreben direkt vor der Tür. Diese Immobilie bietet den perfekten Rahmen für ein anspruchsvolles Leben im Grünen.

-  5 EBENEN
-  6 ZIMMER
-  WOHNFLÄCHE: 274,35 M<sup>2</sup>
-  GRUNDSTÜCK: 547,00 M<sup>2</sup>
-  GARTEN: 409,55 M<sup>2</sup>
-  KELLER: 134,69 M<sup>2</sup>



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| VORRAUM      | 7,07 M <sup>2</sup>        |
| WOHNZIMMER   | 41,08 M <sup>2</sup>       |
| KÜCHE        | 20,73 M <sup>2</sup>       |
| ESSZIMMER    | 22,63 M <sup>2</sup>       |
| STIEGE       | 6,10 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL      | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b> | <b>99,31 M<sup>2</sup></b> |

TOP 7 | 1. OBERGESCHOSS



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| DIELE        | 10,77 M <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1     | 23,53 M <sup>2</sup>       |
| BAD 1        | 5,23 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 2     | 23,20 M <sup>2</sup>       |
| BAD 2        | 5,23 M <sup>2</sup>        |
| STIEGE       | 6,10 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL      | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b> | <b>75,76 M<sup>2</sup></b> |

TOP 7 | 2. OBERGESCHOSS

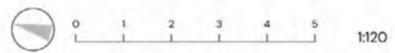
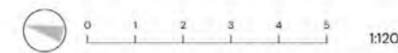


|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| DACHTERRASSE | 33,52 M <sup>2</sup>       |
| DIELE        | 2,75 M <sup>2</sup>        |
| ZIMMER       | 16,50 M <sup>2</sup>       |
| BAD          | 10,73 M <sup>2</sup>       |
| LIFTTECHNIK  | 0,87 M <sup>2</sup>        |
| STIEGE       | 6,10 M <sup>2</sup>        |
| LIFT XL      | 1,70 M <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b> | <b>38,65 M<sup>2</sup></b> |

TOP 7 | 1. UNTERGESCHOSS



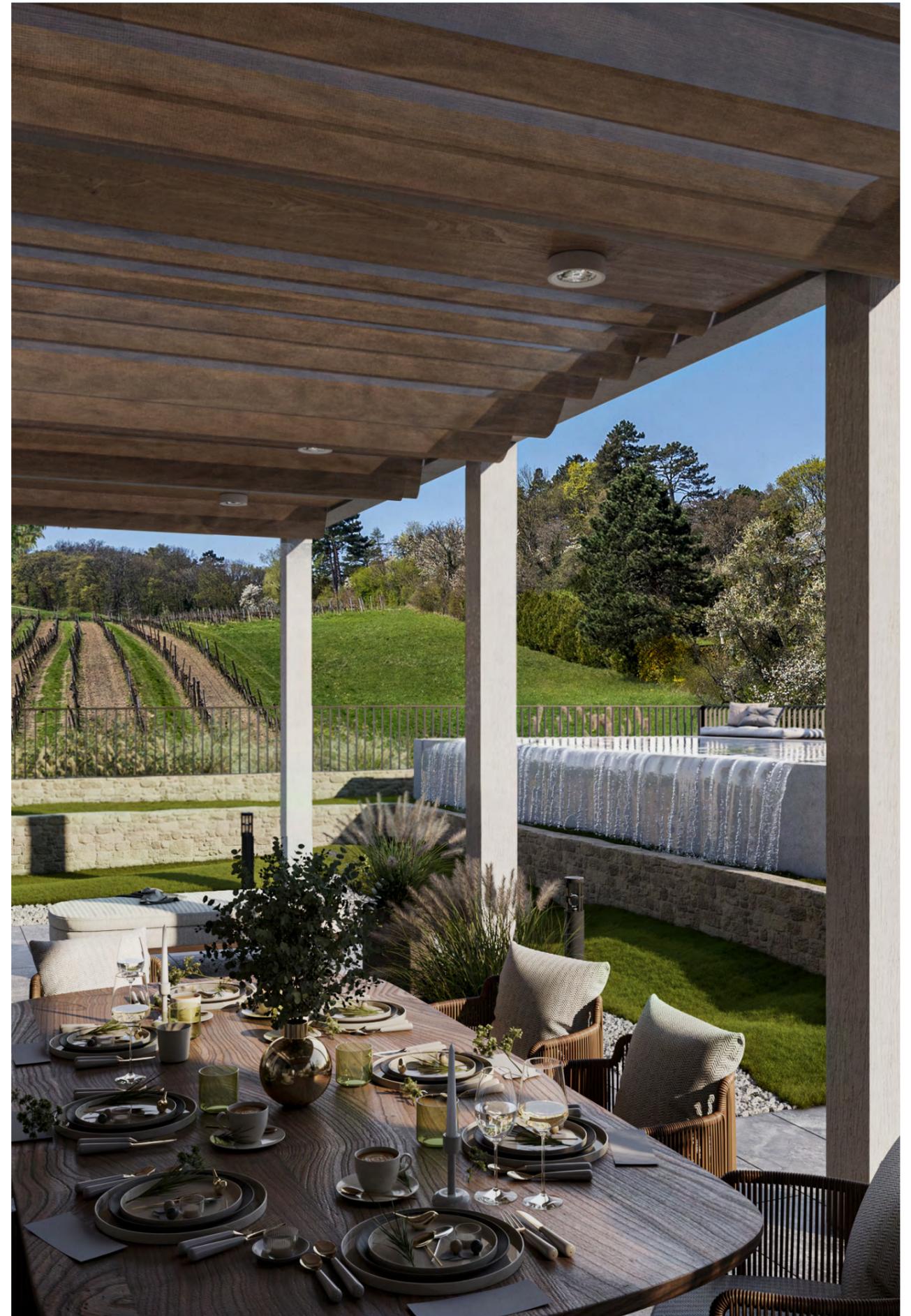
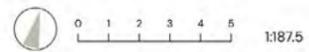
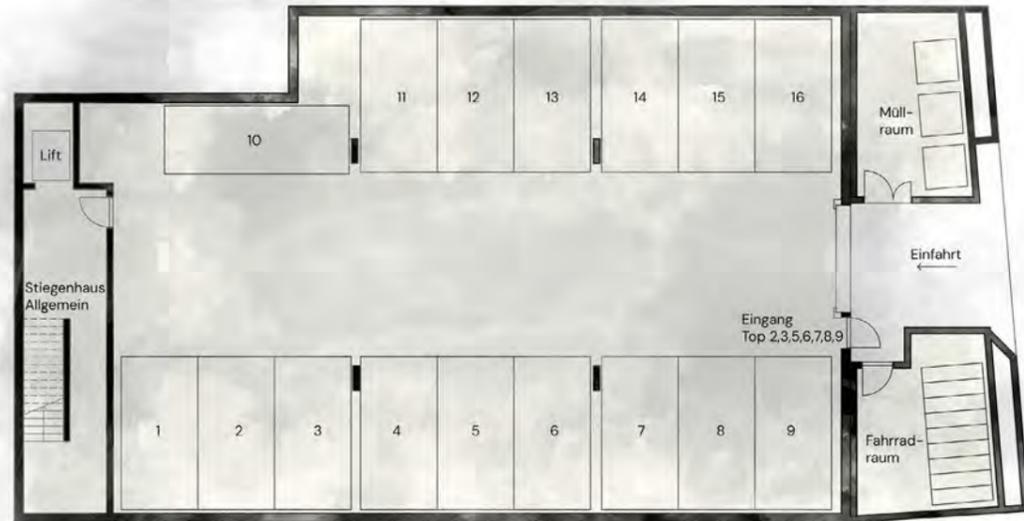
TOP 7 | 2. UNTERGESCHOSS



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

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

TOP 7 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



# Villen 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 | VILLA                  | ZIMMER | WOHNFL.*              | GARTENFL.             | GARTENAUSRICHTUNG |
|-----|------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 01  | WIENER GEMISCHTER SATZ | 7      | 228,82 M <sup>2</sup> | 386,30 M <sup>2</sup> | SÜD/OST           |
| 04  | RIESLING               | 7      | 237,04 M <sup>2</sup> | 257,04 M <sup>2</sup> | OST               |
| 07  | GELBER MUSKATELLER     | 6      | 274,35 M <sup>2</sup> | 409,55 M <sup>2</sup> | 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



# 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.



# 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.



# 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.

