

Dein Weingarten

IN KRITZENDORF



HÄUSER

HAUPTSTRASSE / FELDSTRASSE | 3420 KLOSTERNEUBURG



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



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 130 - 168 M²



POOL UND KELLER



PRIVATE GARAGE UND
PRIVATER AUFZUG



PANORAMABLICK AUF
DIE WEINBERGE



GROSSZÜGIGE TERRASSEN
UND BALKONE

02

Luxus Häuser im Grünen

Nach einem langen Arbeitstag geht es für Sie bequem und einfach von der hauseigenen Garage hoch in den zweiten Stock. Sie setzen sich in die warme Abendsonne, genießen auf dem Balkon Ihren Abend und all das bei einem Ausblick in die Weinberge und die Natur.



In sechs möglichen Häusern, wovon vier auf jeweils zwei Doppelhäuser aufgeteilt sind, erwarten Sie Luxus und Qualität inmitten einer grünen Oase. Beide Doppelhäuser sind individuell gestaltet und bieten auf drei Etagen sowie großzügigen Kellergeschossen ein angenehmes Wohnambiente.



Der Zugang zur Garage erfolgt bequem von der Straße aus, während ein privater Aufzug einen barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken gewährleistet. Mit einer großzügigen Wohnfläche bieten die Doppelhäuser ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Innenausstattung umfasst mehrere Badezimmer sowie großzügig gestaltete Zimmer, die mit hochwertigen Materialien und stilvoller Einrichtung versehen sind. Große Balkone und Terrassen laden dazu ein, die Natur zu erleben und zu genießen.

Alle Häuser 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.



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.

Haus „Grüner Veltliner“



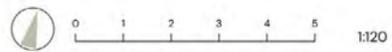
Dieses exklusive Haus vereint moderne Architektur mit der Schönheit der Natur und schafft so ein unvergleichliches Wohnenerlebnis. Die abgeschiedene, uneinsehbare Lage sorgt für maximale Privatsphäre, während die luxuriöse Ausstattung höchsten Wohnkomfort bietet.

- 🌿 4 EBENEN
- 🌿 7 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 152,31 M²
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 262,23 M²
- 🌿 GARTEN: 67,67 M²
- 🌿 KELLER: 87,21 M²



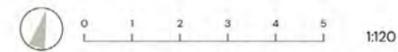
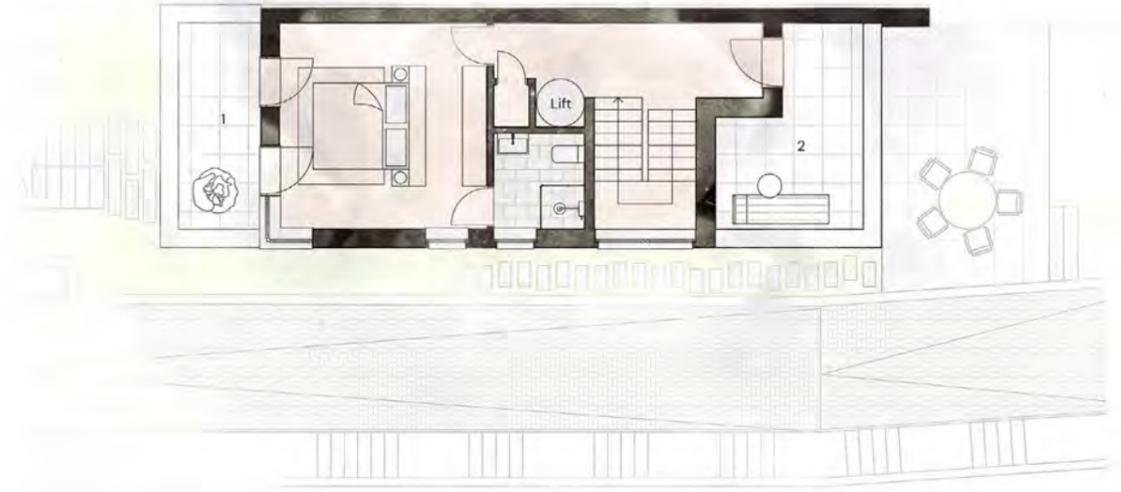
VORRAUM	7,88 M ²
WOHNEN	16,17 M ²
KÜCHE / ESSEN	24,01 M ²
WC	1,87 M ²
STIEGE	5,78 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	56,54 M²

TOP 2 | 1. OBERGESCHOSS



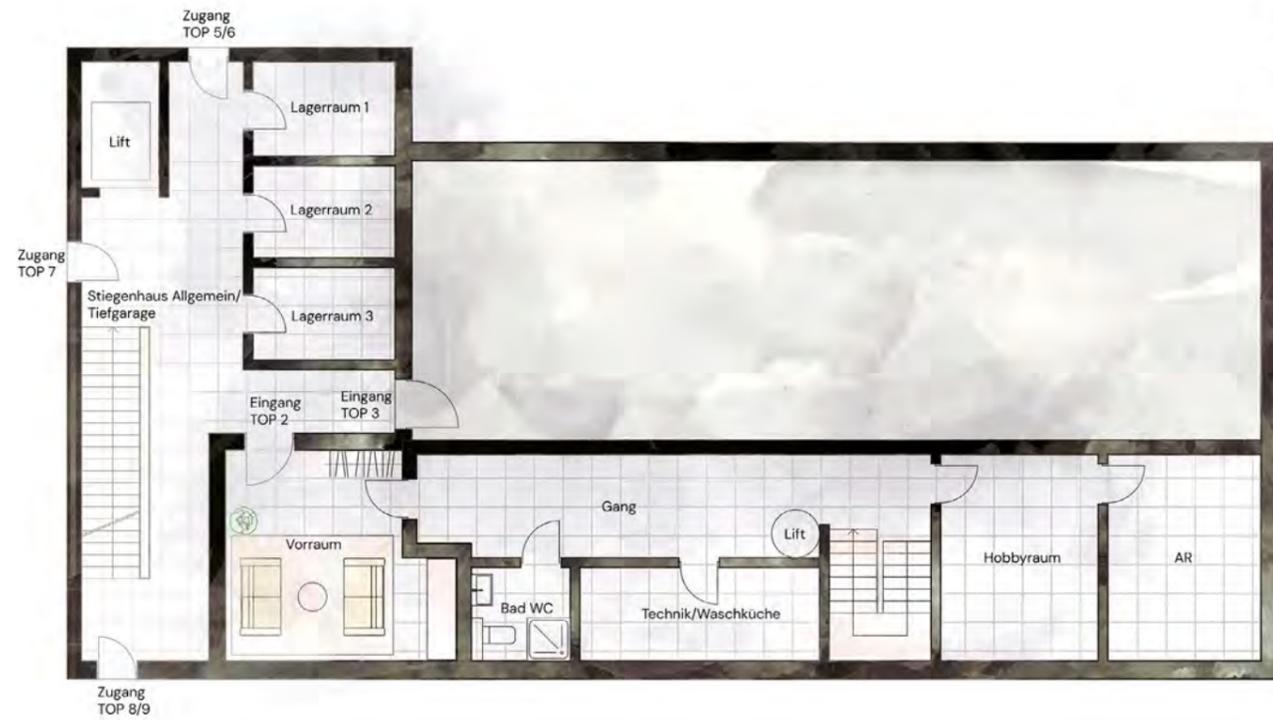
GALERIE	10,92 M ²
ZIMMER 1	13,79 M ²
SCHRANKRAUM	5,41 M ²
BAD / WC	6,63 M ²
ZIMMER 2	14,17 M ²
STIEGE	5,78 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	57,53 M²

TOP 2 | 2. OBERGESCHOSS

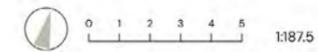
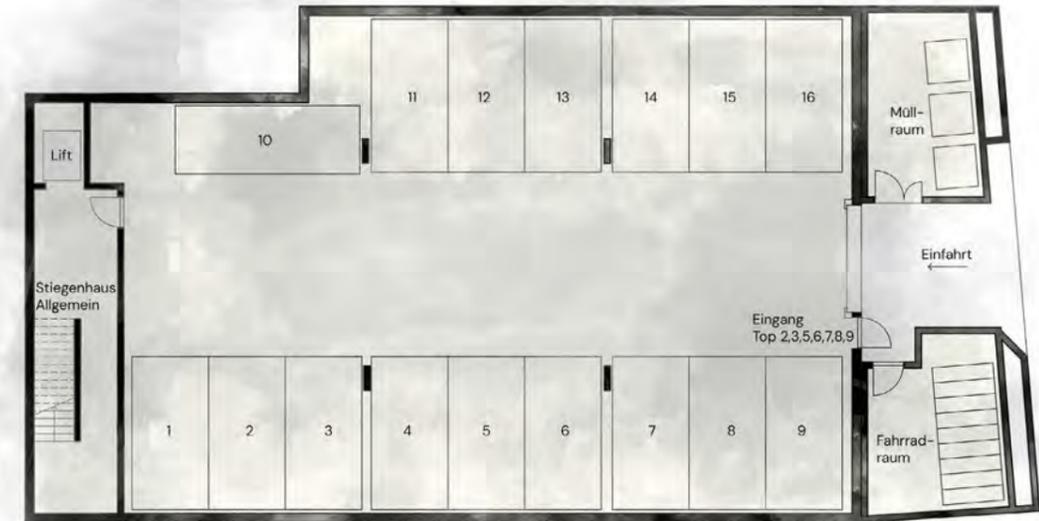


DACHTERRASSE 1	7,49 M ²
DACHTERRASSE 2	10,87 M ²
GALERIE	8,80 M ²
ZIMMER	18,32 M ²
BAD / WC	3,71 M ²
TECHNIK AUFZUG	0,80 M ²
STIEGE	5,78 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	38,24 M²

TOP 2 | 1. UNTERGESCHOSS



TOP 2 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



VORRAUM	18,60 M ²
BAD / WC	4,02 M ²
TECHNIK / WASCHKÜCHE	9,70 M ²
GANG	20,09 M ²
HOBBYRAUM	14,47 M ²
ABSTELLRAUM	13,72 M ²
STIEGE	5,78 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	87,21 M²

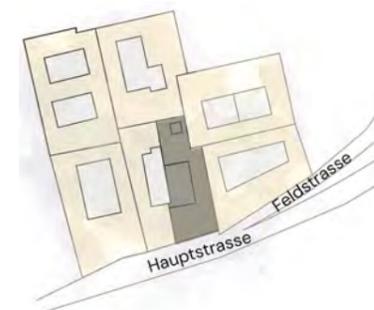


Haus „Roter Veltliner“



Genießen Sie bei diesem Haus ein unverbaubares Panorama, das den Blick über die Donau, das weite Augebiet und die Ferne der Wiener City schweifen lässt. Die Kombination aus einer uneinsehbaren Lage und dem hochwertigen Ausstattungsniveau sorgt für eine Atmosphäre der Ruhe und Exklusivität.

- 🌿 4 EBENEN
- 🌿 5 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 150,93 M²
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 383,77 M²
- 🌿 GARTEN: 190,84 M²
- 🌿 KELLER: 99,02 M²



VORRAUM	5,20 M ²
WOHNEN / ESSEN	46,27 M ²
WC	1,59 M ²
STIEGE	4,51 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	58,40 M²

TOP 3 | 1. OBERGESCHOSS

TOP 3 | 2. OBERGESCHOSS



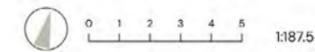
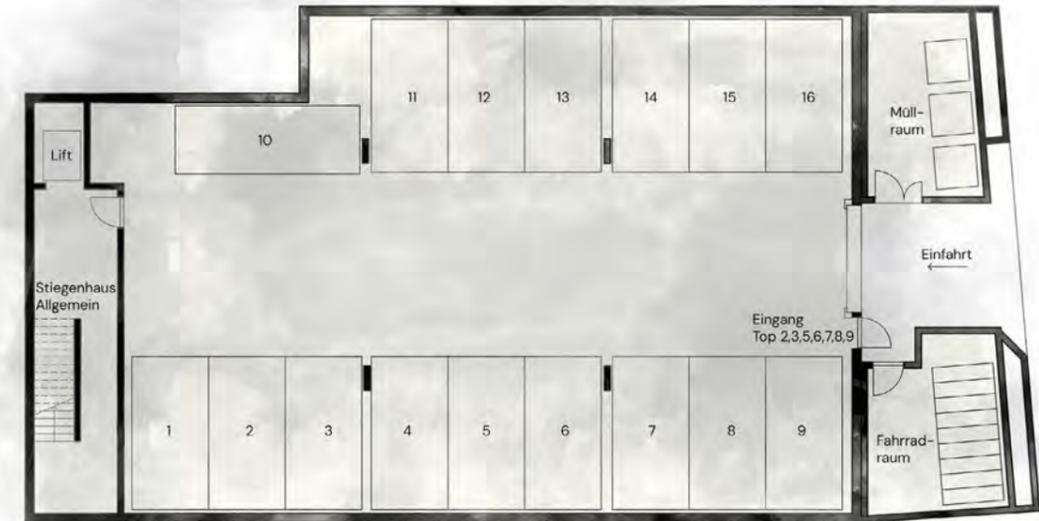
GALERIE	7,71 M ²
WC	1,38 M ²
BAD	8,15 M ²
BÜRO	10,39 M ²
ZIMMER 1	10,54 M ²
ZIMMER 2	10,54 M ²
ABSTELLRAUM	2,50 M ²
STIEGE	4,51 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	56,55 M²

DACHTERRASSE 1	5,11 M ²
DACHTERRASSE 2	3,87 M ²
GALERIE	4,87 M ²
ZIMMER	12,43 M ²
SCHRANKRAUM	6,76 M ²
BAD / WC	5,78 M ²
TECHNIK / AUFZUG	0,80 M ²
STIEGE	4,51 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	35,98 M²

TOP 3 | 1. UNTERGESCHOSS



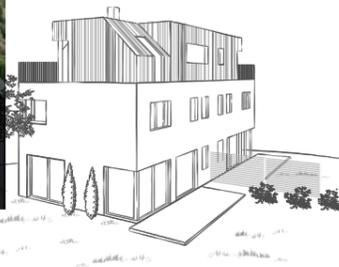
TOP 3 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



TECHNIK / WASCHKÜCHE	16,21 M ²
SAUNA / BAD / WC	11,14 M ²
VORRAUM	31,20 M ²
HOBBYRAUM	22,24 M ²
ABSTELLRAUM	12,89 M ²
STIEGE	4,51 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	99,02 M²



Haus „Welschriesling“



Modernes Wohnen mit der Schönheit der Natur. Der durchdachte Gartenbereich ermöglicht Ihnen, Ihre persönliche grüne Oase zu gestalten. Zudem können Sie den Premiumzugang zur Tiefgarage wählen, der Ihnen einen besonders komfortablen und barrierefreien Weg ins Haus ermöglicht.

- 🌿 4 EBENEN
- 🌿 6 ZIMMER
- 🌿 WOHNFLÄCHE: 140,81 M²
- 🌿 GRUNDSTÜCK: 289,56 M²
- 🌿 GARTEN: 184,12 M²
- 🌿 KELLER: 49,55 M²



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 5 | 1. OBERGESCHOSS



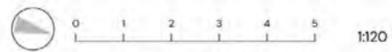
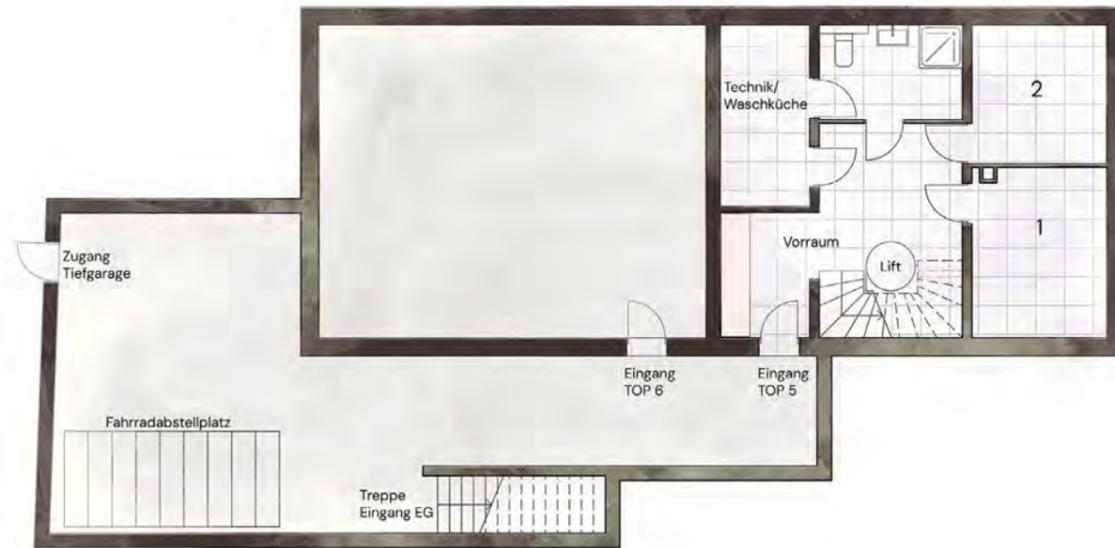
DIELE	5,65 M ²
ZIMMER 1	10,76 M ²
ZIMMER 2	10,56 M ²
BÜRO	10,13 M ²
WC	1,81 M ²
BAD	4,62 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	48,66 M²

TOP 5 | 2. OBERGESCHOSS

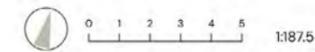
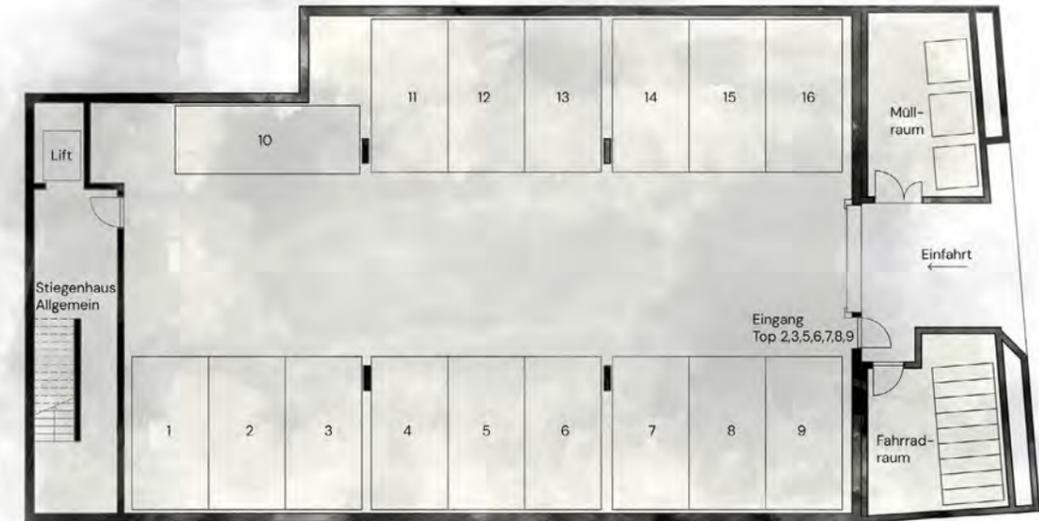


DACHTERRASSE	5,43 M ²
GALERIE	2,57 M ²
ZIMMER	16,40 M ²
ANKLEIDEZIMMER	11,00 M ²
TECHNIK / AUFZUG	1,19 M ²
BAD / WC	5,39 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	41,68 M²

TOP 5 | 1. UNTERGESCHOSS



TOP 5 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



VORRAUM	14,37 M ²
TECHNIK / WASCHKÜCHE	6,82 M ²
DUSCHE BAD	5,10 M ²
HOBBYRAUM / KELLER 1	10,50 M ²
ABSTELLRAUM / KELLER 2	7,63 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	49,55 M²

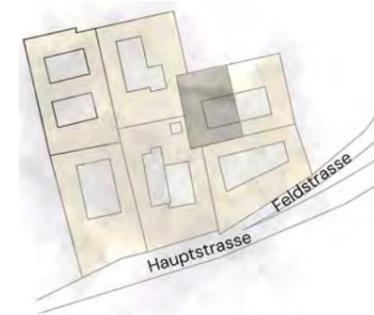


Haus „Grauburgunder“



Dieses Haus ist ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Design, Freiheit und Flexibilität legen und in einer der begehrtesten Gegenden leben möchten. Die Gartengestaltung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten – ob mit einem Swimmingpool, einem Kinderspielbereich oder einem gepflegten Kräuter- und Blumengarten.

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



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



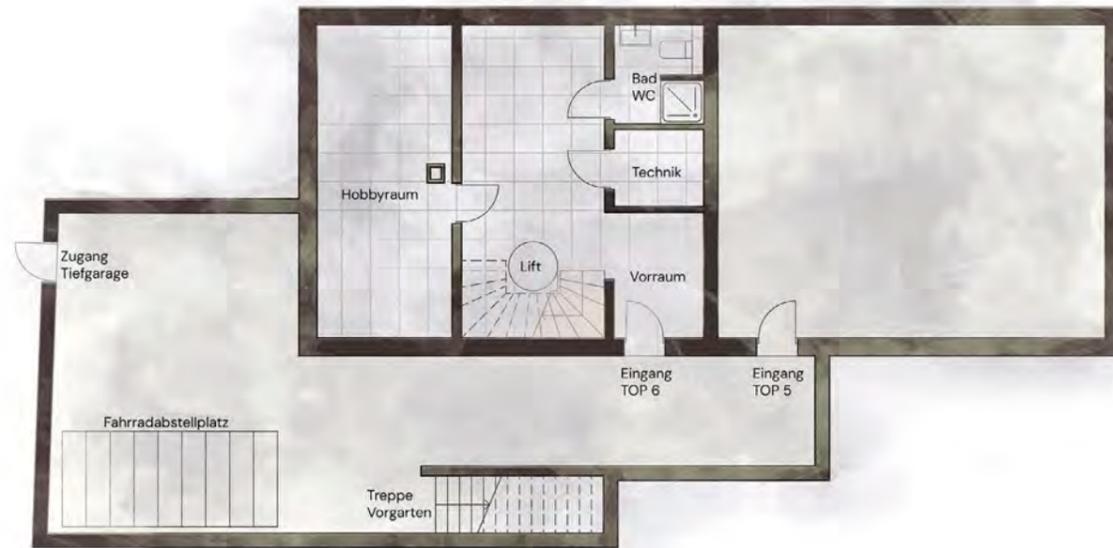
DIELE	5,65 M ²
ZIMMER 1	10,76 M ²
ZIMMER 2	10,56 M ²
BÜRO	10,13 M ²
WC	1,81 M ²
BAD	4,62 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	48,66 M²

TOP 6 | 2. OBERGESCHOSS

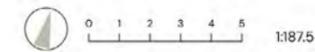
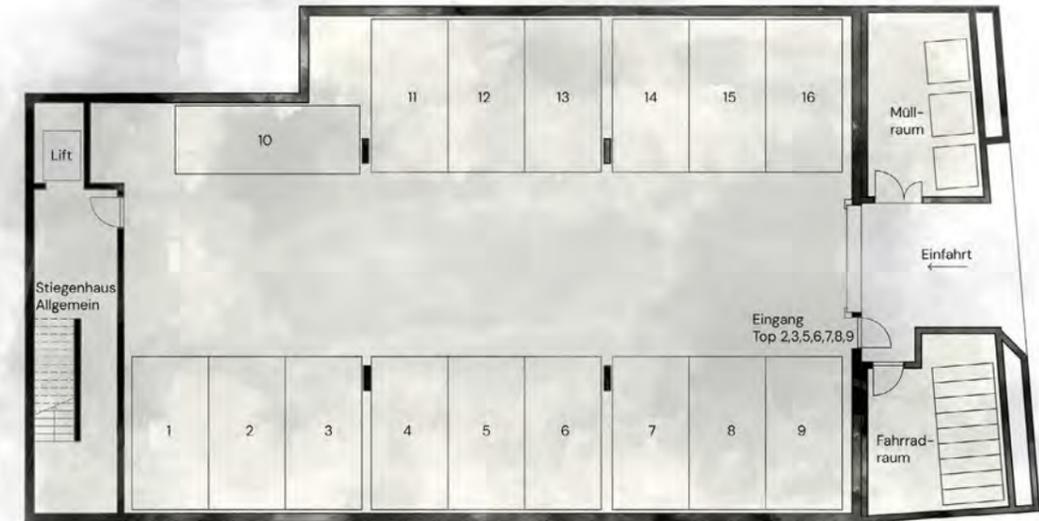


DACHTERRASSE	17,37 M ²
GALERIE	2,11 M ²
ZIMMER	16,92 M ²
TECHNIK AUFZUG	1,19 M ²
BAD / WC	5,39 M ²
STIEGE	4,30 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	30,74 M²

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

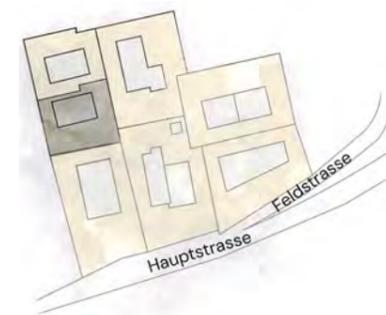
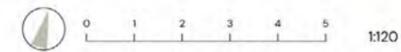


Haus „Weissburgunder“



In diesem Haus wird modernes Wohnen perfekt ergänzt durch exklusive Features, die Ihnen ein Leben in Luxus und Stil ermöglichen. Jeder Raum ist so gestaltet, dass er Licht und Funktionalität optimal nutzt, um ein angenehmes Wohngefühl zu schaffen.

-  4 EBENEN
-  6 ZIMMER
-  WOHNFLÄCHE: 167,97 M²
-  GRUNDSTÜCK: 310,66 M²
-  GARTEN: 173,64 M²
-  KELLER: 59,82 M²



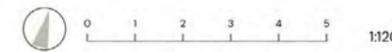
VORRAUM	7,33 M ²
KÜCHE	8,75 M ²
SPEIS	1,87 M ²
WOHN- / ESSZIMMER	37,29 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	59,82 M²

TOP 8 | 1. OBERGESCHOSS



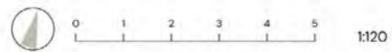
DIELE	11,96 M ²
WC	2,16 M ²
ZIMMER 1	11,76 M ²
ZIMMER 2	11,69 M ²
ZIMMER 3	11,64 M ²
BAD	3,80 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	57,59 M²

TOP 8 | 2. OBERGESCHOSS

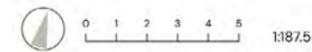
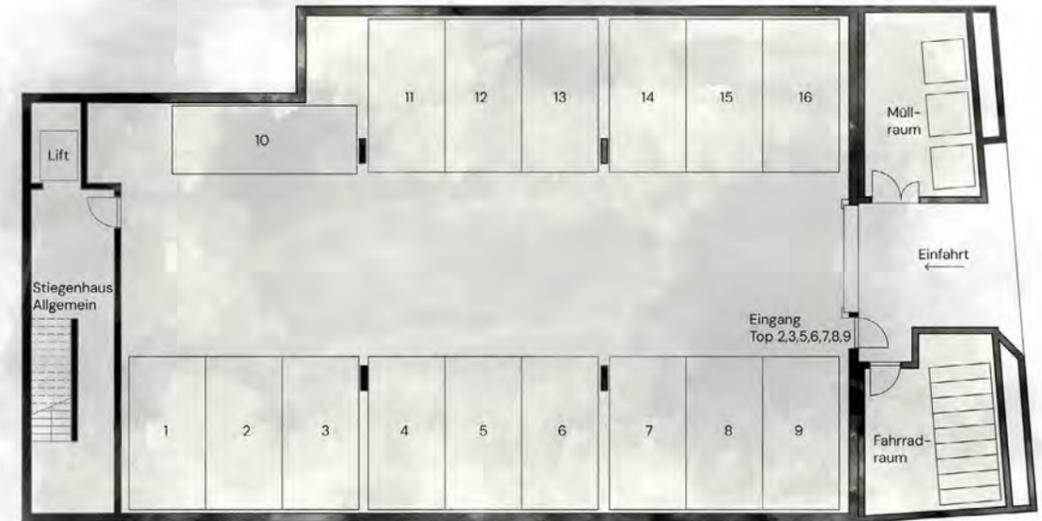


DACHTERRASSE	4,15 M ²
ZIMMER	17,79 M ²
GALERIE / BÜRO	21,12 M ²
BAD / WC	6,26 M ²
TECHNIK AUFZUG	0,81 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	50,56 M²

TOP 8 | 1. UNTERGESCHOSS



TOP 8 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



BAD WC	5,00 M ²
TECHNIK / WASCHKÜCHE	8,05 M ²
VORRAUM	23,61 M ²
HOBBYRAUM / KELLER	18,58 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	59,82 M²



TOP 9

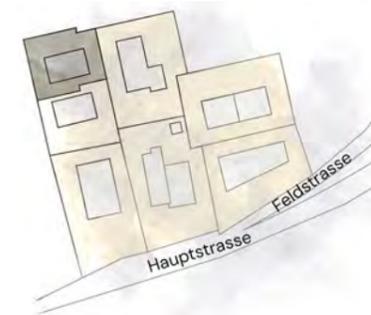
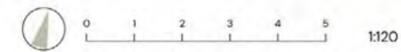
Haus „Chardonnay“



In diesem Haus leben Sie direkt bei den Weinreben und genießen einen Panoramablick, der sowohl die Skyline von Wien als auch die Weinberge umfasst. Hier erleben Sie den Luxus, inmitten einer idyllischen Landschaft zu wohnen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer erstklassigen Ausstattung zu verzichten.

-  4 EBENEN
-  6 ZIMMER
-  WOHNFLÄCHE: 164,90 M²
-  GRUNDSTÜCK: 287,41 M²
-  GARTEN: 150,39 M²
-  KELLER: 59,82 M²

TOP 9 | ERDGESCHOSS



VORRAUM	8,55 M ²
WC	1,56 M ²
KÜCHE	7,93 M ²
WOHN- / ESSZIMMER	37,71 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	60,33 M²

TOP 9 | 1. OBERGESCHOSS



DIELE	11,38 M ²
WC	2,60 M ²
ZIMMER 1	11,64 M ²
ZIMMER 2	11,57 M ²
ZIMMER 3	11,77 M ²
BAD	3,88 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	57,42 M²

TOP 9 | 2. OBERGESCHOSS

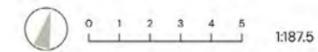
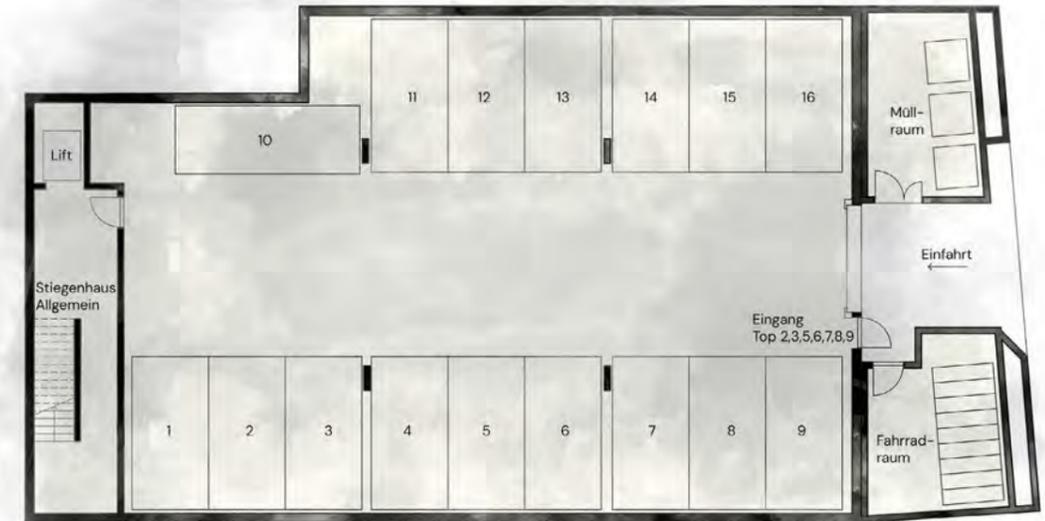


DACHTERRASSE	7,90 M ²
GALERIE / BÜRO	16,91 M ²
ZIMMER	19,25 M ²
TECHNIK AUFZUG	0,72 M ²
BAD / WC	5,69 M ²
STIEGE	3,75 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	47,15 M²

TOP 9 | 1. UNTERGESCHOSS



TOP 9 | ALLGEMEINE TIEFGARAGE



VORRAUM	20,26 M ²
DUSCHE / BAD WC	5,15 M ²
TECHNIK / WASCHKÜCHE	6,11 M ²
ABSTELLRAUM	7,48 M ²
HOBBYRAUM / KELLER	16,38 M ²
STIEGE	3,50 M ²
LIFT	0,83 M ²
SUMME	59,71 M²



Häuser vergleichen



In Kritzendorf 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.



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



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.

