DEIN WEINGARTEN - Grünblick in den Weinbergen



Objektnummer: 6368

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kritzendorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	274,00 m²
Nutzfläche:	409,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	409,00 m²
Keller:	135,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	2.695.000,00 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH















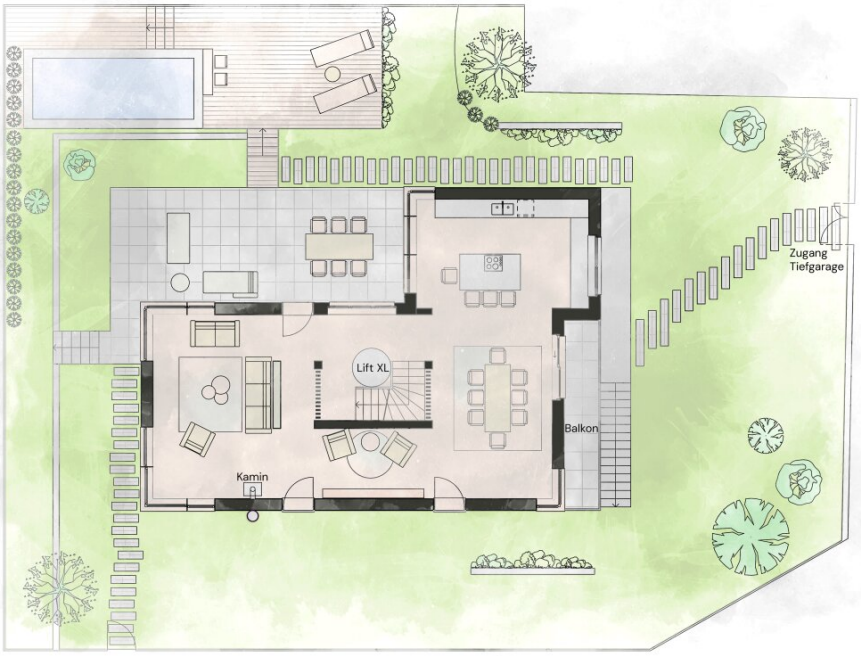








Dein Weingarten



0 1 2 3 4 5 1:150

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Top 7 | EG
„Gelber Muskateller“

FLÄCHEN GESAMT

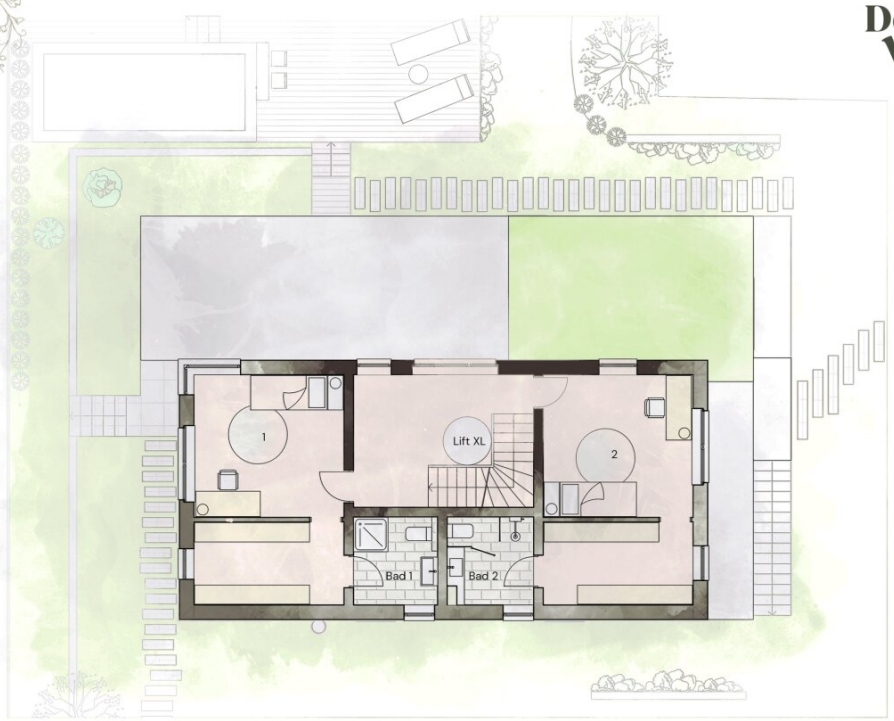
Nutzbare Fläche Haus*	409,04 m²
Wohnfläche*	274,35 m²
Grundstück	547,00 m²
Garten	409,55 m²
Zimmer	6
Kellergeschoss*	134,69 m²

*inkl. Lift- und Stiegenflächen

Vorraum	7,07 m²
Wohnzimmer	41,08 m²
Küche	20,73 m²
Esszimmer	22,63 m²
Stiege	6,10 m²
Lift XL	1,70 m²
Summe	99,31 m²



Dein Weingarten



Top 7 | 1. OG
„Gelber Muskateller“

Diele	10,77 m²
Zimmer 1	23,53 m²
Bad 1	5,23 m²
Zimmer 2	23,20 m²
Bad 2	5,23 m²
Stiege	6,10 m²
Lift XL	1,70 m²
Summe	75,76 m²



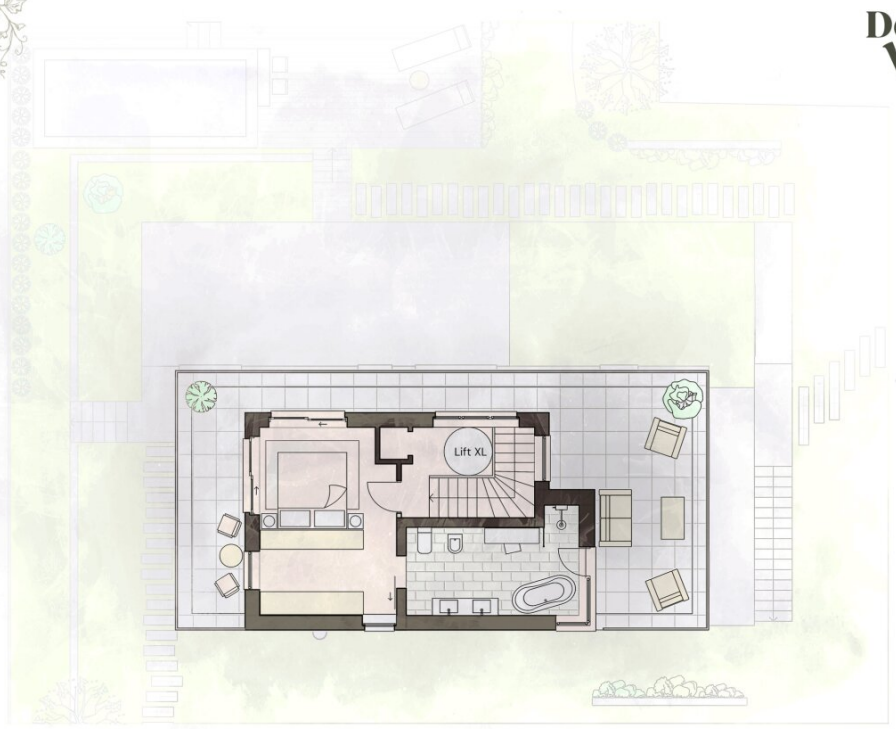


1:120

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Dein Weingarten

Top 7 | DG
„Gelber Muskateller“



Diele	2,75 m²
Zimmer	16,50 m²
Bad	10,73 m²
Lifttechnik	0,87 m²
Stiege	6,10 m²
Lift XL	1,70 m²
Summe	38,65 m²
Dachterrasse	33,52 m²



0 1 2 3 4 5 1:120

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Dein Weingarten

Top 7 | 1. UG
„Gelber Muskateller“



Vorraum	11,90 m²
WC	2,41 m²
Gästezimmer	13,75 m²
Bad Gast	3,42 m²
Gang	10,98 m²
Abstellraum 1	4,06 m²
Technik/Waschküche	9,24 m²
Hobbyraum	14,29 m²
Abstellraum 2	6,40 m²
Fitnessraum	18,17 m²
Stiege	6,10 m²
Lift XL	1,70 m²
Summe	102,42 m²

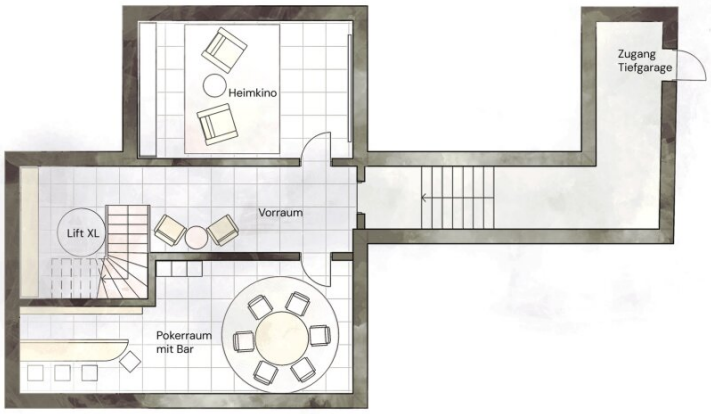




Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Dein Weingarten

Top 7 | 2. UG
„Gelber Muskateller“



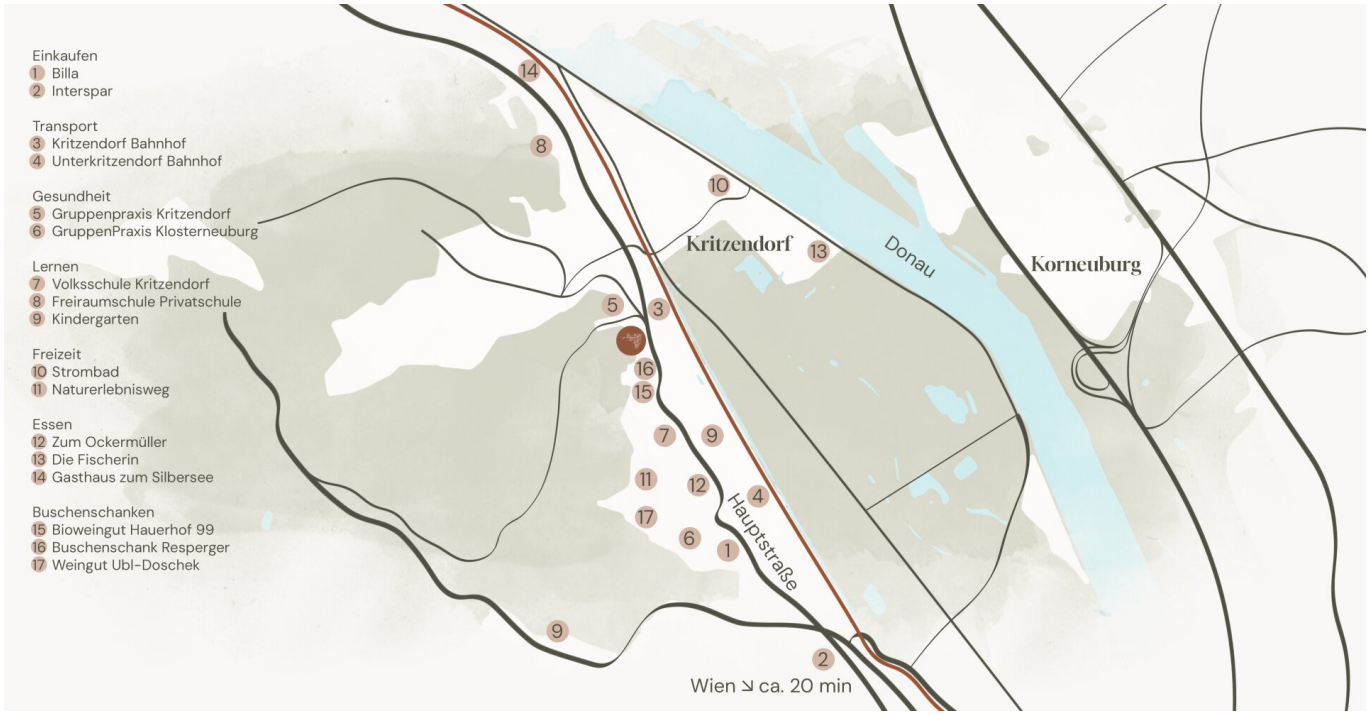
Premiumzugang/Tunnel	19,73 m²
Vorraum	18,95 m²
Heimkino	19,99 m²
Pokerraum mit Bar	26.43 m²
Stiege	6,10 m²
Lift XL	1,70 m²
Summe	92,90 m²





1:120

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

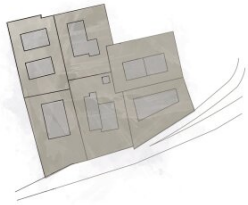

Einkaufen
1 Billa
2 Interspar
Transport
3 Kritzendorf Bahnhof
4 Unterkritzendorf Bahnhof
Gesundheit
5 Gruppenpraxis Kritzendorf
6 GruppenPraxis Klosterneuburg
Lernen
7 Volksschule Kritzendorf
8 Freiraumschule Privatschule
9 Kindergarten
Freizeit
10 Strombad
11 Naturerlebnisweg
Essen
12 Zum Ockermüller
13 Die Fischerin
14 Gasthaus zum Silbersee
Buschenschanken
15 Bioweingut Hauerhof 99
16 Buschenschank Resperger
17 Weingut Ubl-Doschek
Kritzendorf
Donau
Korneuburg
Hauptstraße
Wien ↘ ca. 20 min

Dein Weingarten

Übersichtsplan 2. Untergeschoss

Top 1 Wiener Gemischter Satz.
Allgemeine Tiefgarage





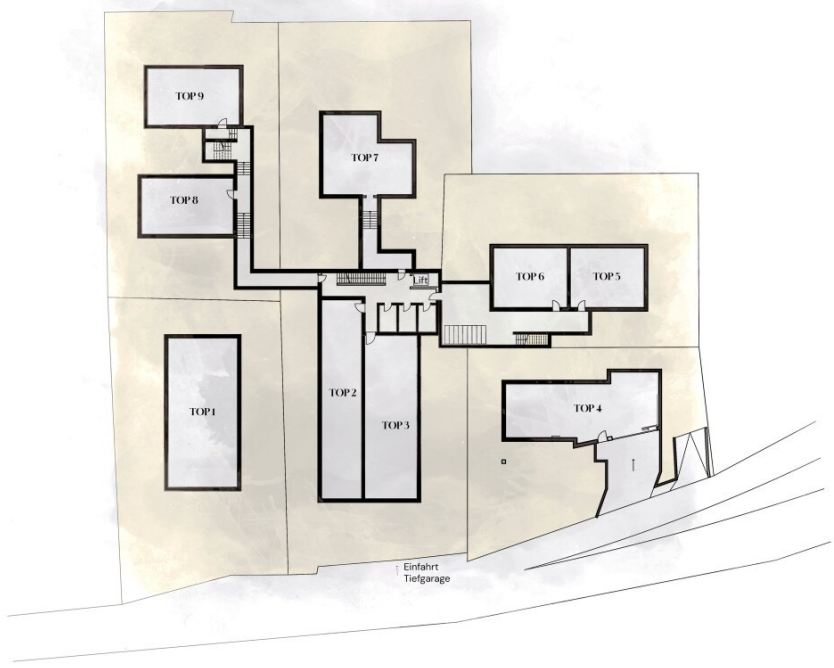
0 5 10 1:500

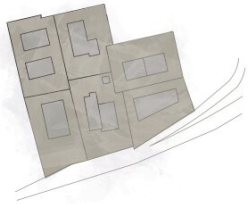
Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Dein Weingarten

Übersichtsplan
1. Untergeschoss

Top 1 Wiener Gemischter Satz.
Top 2 Grüner Veltliner
Top 3 Roter Veltliner
Top 4 Riesling
Top 5 Welschriesling
Top 6 Grauburgunder
Top 7 Gelber Muskateller
Top 8 Weißburgunder
Top 9 Chardonnay





0 5 10
1:500

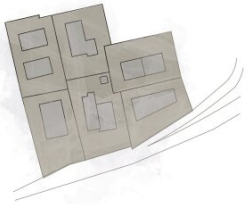
Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Dein Weingarten

Übersichtsplan Garten



Top 1 Wiener Gemischter Satz.
Top 2 Grüner Veltliner
Top 3 Roter Veltliner
Top 4 Riesling
Top 5 Welschriesling
Top 6 Grauburgunder
Top 7 Gelber Muskateller
Top 8 Weißburgunder
Top 9 Chardonnay



0 5 10
1:500

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

DEIN Weingarten – Exklusives Wohnen am Rande Wiens

www.deinweingarten.at

Inmitten der malerischen Weinberge von Kritzendorf bei Klosterneuburg entsteht mit *DEIN Weingarten* ein einzigartiges Wohnprojekt, das Luxus, Natur und Stadtnähe in vollendeter Harmonie vereint. Nur rund 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, erwartet Sie ein Refugium für höchste Ansprüche – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und dennoch exzellent angebunden.

Das Ensemble

Das Projekt gliedert sich in hochwertige ***Häuser*** und großzügige ***Villen***, jeweils mit eigenem architektonischen Charakter, aber vereint durch ein gemeinsames Qualitätsversprechen: stilvolle Baukörper, durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und luxuriöse Ausstattung – **belagsfertig oder schlüsselfertig** übergeben und mit viel Spielraum für individuelle Gestaltung durch eine lange Liste an möglichen Extras.

Häuser

Die Häuser bieten Wohnflächen zwischen ca. 130 m² und 168 m² auf vier Ebenen inkl. wohnlich nutzbarem Keller. Großzügige Terrassen, private Gärten, hochwertige Badezimmer, Smart-Home-Technik sowie die Möglichkeit für Lift und PV-Anlage sorgen für Komfort auf höchstem Niveau. Jedes Haus verfügt über eine eigene Garage sowie teils über barrierefreie Zugänge zur Tiefgarage per Tunnel.

Villen

Die exklusiven Villen auf Eigengrund offerieren bis zu 274 m² Wohnfläche und weitläufige Grundstücke mit Gartenflächen von über 400 m². Die Ausstattung umfasst u. a. private Aufzüge, großzügige Dachterrassen mit Fernblick bis zur Wiener Skyline, Pooloption, luxuriöse Kellerbereiche und absolute Privatsphäre – ruhig und mit unverbaubarem Panorama.

Lage & Infrastruktur

Kritzendorf besticht durch seine idyllische Lage an der Donau, die Nähe zu Klosterneuburg und die rasche Erreichbarkeit Wiens – öffentlich in nur 14 Minuten (U4 Heiligenstadt). Die

Infrastruktur ist umfassend: Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Die Natur liegt direkt vor der Haustür – mit Spazierwegen, Radstrecken und Weingärten.

Ankauf:

Kaufvertragserrichtung über Kanzlei Wieneroiter zu 1,5% + 20% Ust und Barauslagen.

Villa 7:

- Schlüsselfertige Ausführung, inkl. Lift: 2.700.000€

- Belagsfertige Ausführung exkl. Lift: 2.495.000€

- Pool optional: ca. 48.000€

2 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind inkludiert, von dort aus gelangen Sie über einen privaten Zugangstunnel direkt in Ihren Wohnkeller.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS*, Mobil: , Mail:* m.plachner@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.750m
Apotheke <3.250m
Krankenhaus <3.750m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <3.250m
Post <3.250m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <750m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <750m
Straßenbahn <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap