

## **DEIN WEINGARTEN - Grünblick in den Weinbergen**



**Objektnummer: 6364**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kritzensdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	191,00 m²
Keller:	99,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH











# Dein Weingarten



## Top 3 | EG „Roter Veltliner“

### FLÄCHEN GESAMT

Nutzbare Fläche Haus*	249,95 m <sup>2</sup>
Wohnfläche*	150,93 m <sup>2</sup>
Grundstück	383,77 m <sup>2</sup>
Garten	190,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Kellergeschoss*	99,02 m <sup>2</sup>

\*inkl. Lift- und Stiegenflächen

Vorraum	5,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	46,27 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Stiege	4,51 m <sup>2</sup>
Lift	0,83 m <sup>2</sup>

Summe 58,40 m<sup>2</sup>



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

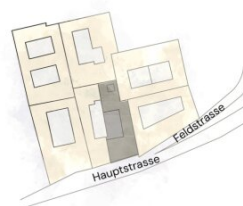


## Top 3 | 1. OG „Roter Veltliner“

Galerie	7,71 m <sup>2</sup>
WC	1,38 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Büro	10,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>
Stiege	4,51 m <sup>2</sup>
Lift	0,83 m <sup>2</sup>
Summe	56,55 m <sup>2</sup>



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.



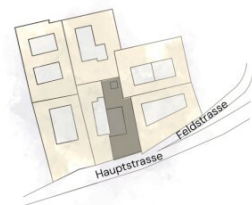


## Top 3 DG „Roter Veltliner“

Galerie	4,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,43 m <sup>2</sup>
Schrankraum	6,76 m <sup>2</sup>
Bad WC	5,78 m <sup>2</sup>
Technik Aufzug	0,80 m <sup>2</sup>
Stiege	4,51 m <sup>2</sup>
Lift	0,83 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>35,98 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse 1	5,11 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2	3,87 m <sup>2</sup>



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



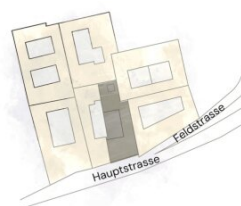
## Top 3 | 1. UG „Roter Veltliner“



Technik/Waschküche	16,21 m <sup>2</sup>
Sauna/Bad WC	11,14 m <sup>2</sup>
Vorraum	31,20 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	22,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	12,89 m <sup>2</sup>
Stiege	4,51 m <sup>2</sup>
Lift	0,83 m <sup>2</sup>
Summe	99,02 m <sup>2</sup>



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.







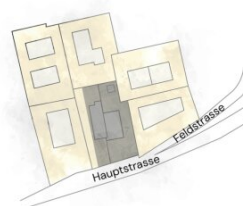
## Tiefgarage | 2. UG

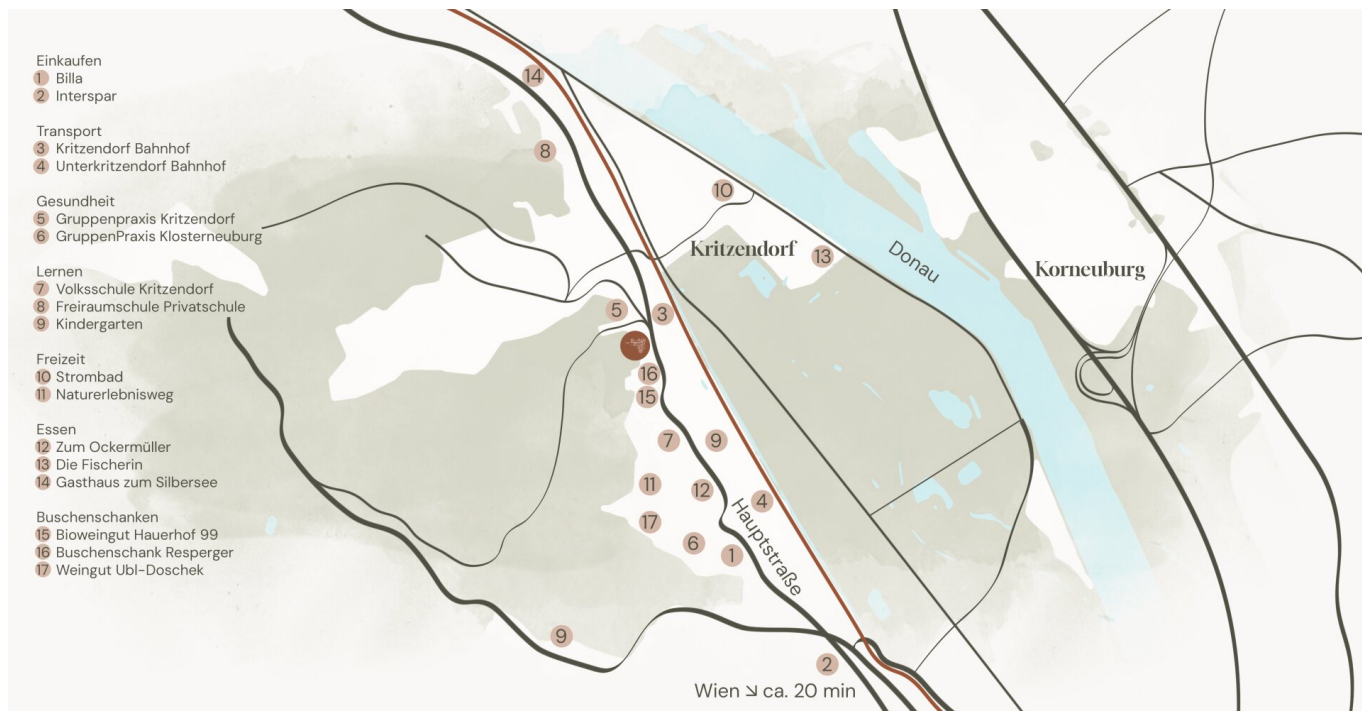


Stiegenhaus	22,13 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	370,96 m <sup>2</sup>
Müllraum	21,29 m <sup>2</sup>
Fahrräder	23,40 m <sup>2</sup>
Summe	437,73 m <sup>2</sup>



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.







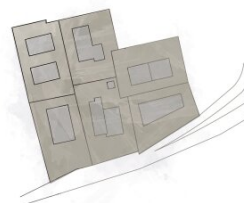
# Dein Weingarten

## Übersichtsplan 2. Untergeschoss

Top 1 Wiener Gemischter Satz.  
Allgemeine Tiefgarage



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.

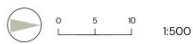
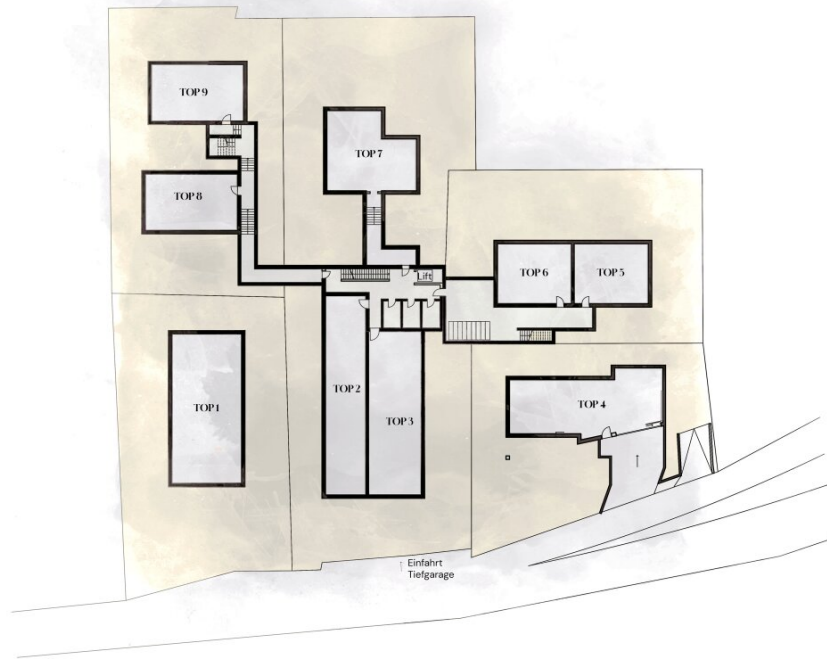




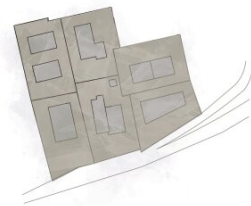
# Dein Weingarten

## 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



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.



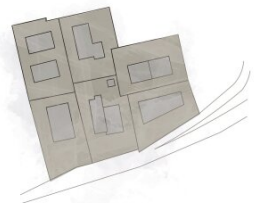
# Dein Weingarten

## 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



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](http://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 m<sup>2</sup> und 168 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weitläufige Grundstücke mit Gartenflächen von über 400 m<sup>2</sup>. 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.*

**Haus 3:**

- Schlüsselfertige Ausführung, exkl. Lift: 1.590.000€
- Belagsfertige Ausführung exkl. Lift: 1.495.000€
- Lift optional: 40.000€

**1 Garagenplatz** in der Tiefgarage ist inkludiert, weitere Stellplätze können á 29.000€ zusätzlich erworben werden.

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](mailto: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