

## **Exklusive Villa mit südländischem Flair und Panoramablick**



**Objektnummer: 1963/95**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	216,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	879,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katja Cruz**

















## Objektbeschreibung

### Stilvolle Villa mit mediterranem Flair und herrlicher Aussicht

In **traumhafter Hügellage in Kritzendorf** liegt diese außergewöhnlich gepflegte Villa eingebettet in eine **Oase der Ruhe**. Umgeben von sattem Grün und mit freiem Blick auf die gegenüberliegenden Hügel genießen Sie hier ein **Wohngefühl voller Eleganz, Entspannung und Privatsphäre**.

Schon die Ankunft vermittelt ein **besonderes Gefühl**: Durch ein großes Tor gelangt man über einen geschwungenen Weg, gesäumt von Rosen und liebevoll angelegten Blumenbeeten, zur stilvollen Villa. Bereits beim Betreten spürt man die **warme und einladende Atmosphäre** dieses schönen Hauses.

Das **großzügige Entrée** ist hell, elegant und repräsentativ gestaltet. Durch Glastüren öffnet sich der **weitläufige Wohn- und Essbereich**, der fließend in die überdachte Terrasse übergeht. Der herrliche Ausblick ins Grüne begleitet einen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich und verleiht dem Haus eine besondere Ruhe und Weite.

Die **Terrasse** ist nach Norden ausgerichtet und größtenteils überdacht – dadurch bleibt sie selbst an heißen Sommertagen angenehm kühl und bietet dennoch sonnige Morgen- und Nachmittagsstunden. In der warmen Jahreszeit können Sie hier Ihren Tag entspannt mit Ihrem Morgenkaffee beginnen und ihn abends stimmungsvoll bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die **separate Küche** ist voll ausgestattet und funktional gestaltet. Im **Erdgeschoß** befinden sich zudem ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein eigener Garderobenraum.

Im **Obergeschoß** erwarten Sie drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zwei weitere Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Sowohl Erd- als auch Obergeschoß verfügen über eine **durchgehende Fußbodenheizung**, womit für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit gesorgt ist. Bemerkenswert ist auch der **Lift**, der alle Ebenen **barrierefrei** verbindet.

Der **Garten** ist terrassenförmig angelegt, ist dadurch leicht zu pflegen und bietet genug **Platz für Sport und Spiel**. Die duftenden **Rosen**, der **Feigenbaum** und die **üppige Bepflanzung** zeugen von der Wärme des Ortes.

### **Kellergeschoß mit Praxis- oder Studiooption und eigenem Eingang:**

Das **vollständig ausgebaute** Untergeschoß ist bequem per **Lift** erreichbar und verfügt über einen **separaten Eingang** mit eigenem Gartentor. Ideal geeignet für eine **Praxis, ein Studio oder einen privaten Arbeitsbereich** – mit diskretem Zugang für Klienten. Durch die Hanglage verfügen nahezu alle Räume über Fenster. Natürlich können Sie dieses Untergeschoß auch einfach für einen gepflegten **Weinkeller, Fitness, Sport** oder **Wellness** nutzen. Vor dem Eingang gibt es zudem eine eigene **Gartenterrasse**.

Fotos zum Kellergeschoß erhalten Sie mit dem Exposé.

### **Raumaufteilung & Ausstattung:**

- **Wohnfläche:** ca. 214 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- **Kellerfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>, voll ausgebaut

### **Erdgeschoß:**

- großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- separate und voll ausgestattete Dan-Küche
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit DU / WC
- Garderobenraum
- Direkter Zugang zur Garage auf gleicher Ebene

### **Obergeschoß:**

- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (DU/Badewanne/Bidet)
- 2 Zusatzräume – nutzbar als begehbarer Schrank oder Babyzimmer, als Hauswirtschaftsraum, zweite Küche oder Büro

### **Kellergeschoß:**

- Vorraum plus 4 Räume
- Heiz- und Technikraum
- Abstellraum mit WC
- eigener Zugang möglich
- Gartenterrasse vor dem Eingangsbereich

### **Außenbereich & Infrastruktur:**

- elektrisches Einfahrts- und Garagentor
- Doppelgarage mit zusätzlichem Lagerraum und direktem Hauszugang
- Vorplatz mit terrakottafarbener Pflasterung für weitere 3–4 Stellplätze im Freien
- terrassenförmig angelegter Garten

## **Besonderheiten:**

- barrierefrei
- Lift auf allen Ebenen
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- ruhige, exklusive Lage mit beeindruckender Aussicht

## **Fazit:**

Hier finden Sie einen **Ort zum Glücklichsein für sich und Ihre Familie**, mit viel Platz, Wärme und Wohlfühl-Ambiente.

Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap