

**+ Wo Wein zur Legende wird und Wohnen zur  
Lebenskunst – Ihre exklusive NEUBAU - Villa in  
Deutschkreutz +**



**Objektnummer: 8254**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7301 Deutschkreutz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	258,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	839.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf











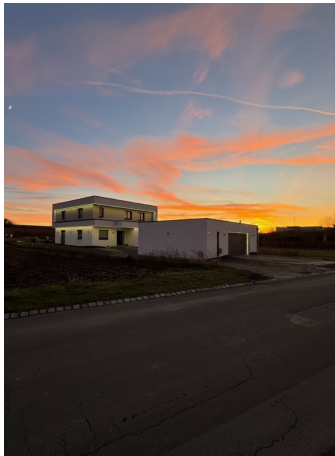




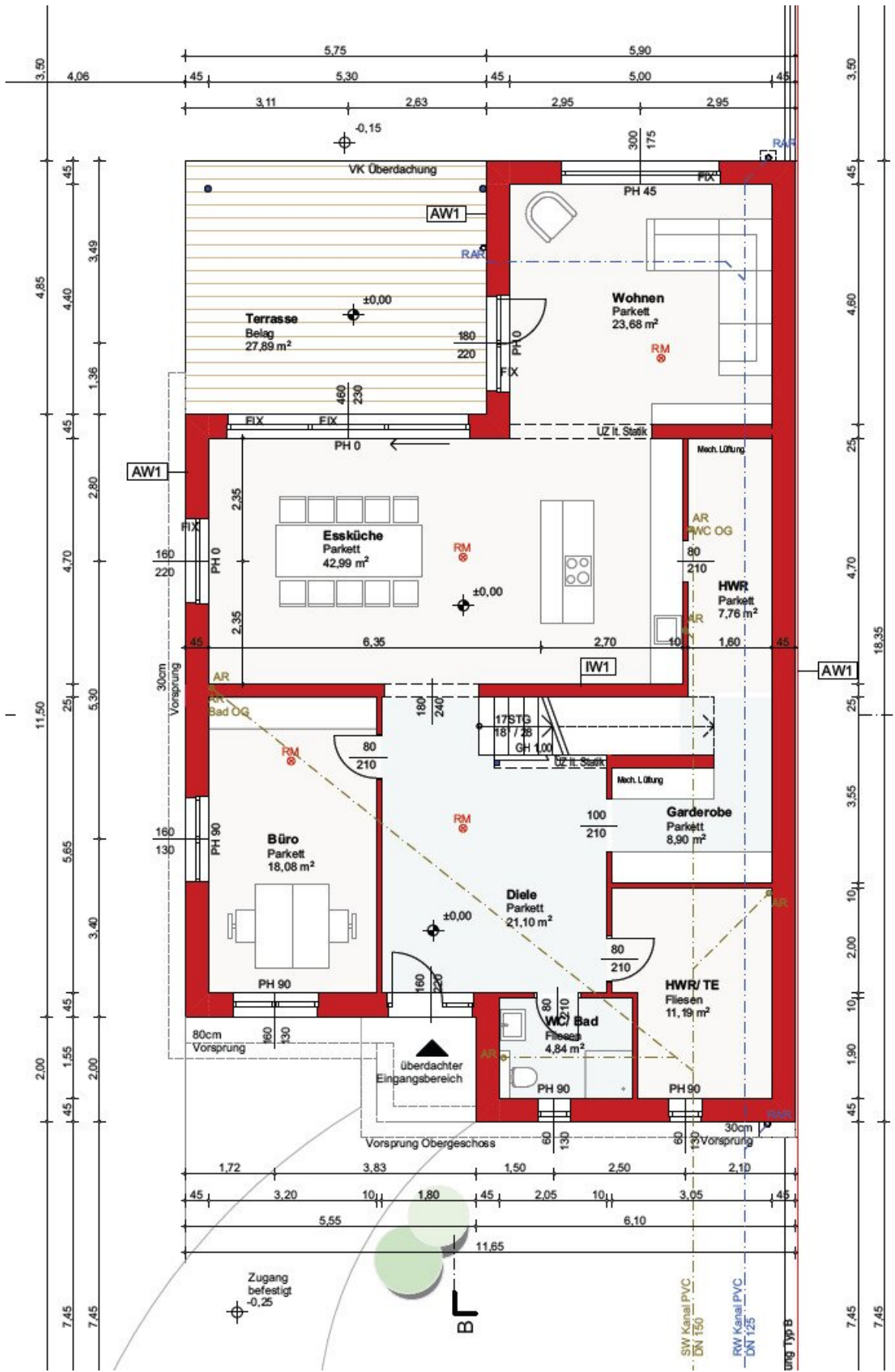




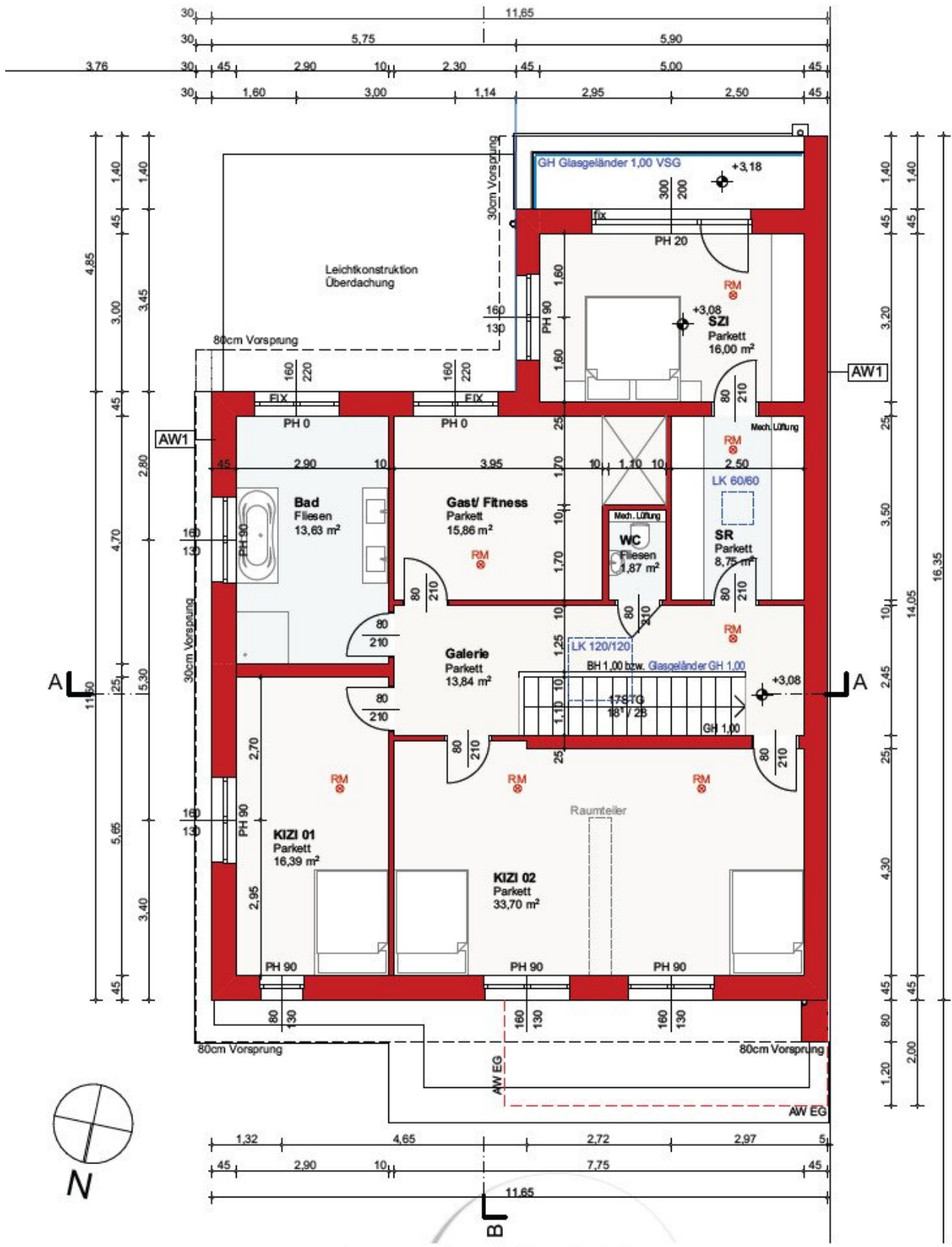












# OBERGESSCHLOSS

## Objektbeschreibung

Inmitten der sanften Hügel des Mittelburgenlandes, dort wo sich die Landschaft in endlose Reben kleidet und einer der besten Rotweine der Welt heranreift, erwartet Sie ein Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Immobilie.

Diese außergewöhnliche Villa in Deutschkreutz vereint stilvolle Architektur, kompromisslose Qualität und eine Lage, die ihresgleichen sucht: **ein unverbaubarer Blick über die Weingärten**, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Hier wohnen Sie nicht einfach, **hier leben Sie mit Weitblick.**

### Ein Zuhause, das Emotionen weckt

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die Großzügigkeit und die durchdachte Planung. Ein einladender Eingangsbereich empfängt Sie und führt in eine Welt aus Licht, Raum und Eleganz.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses:

Großzügige Fensterfronten holen die Natur ins Innere und schaffen eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnraum und Landschaft.

Die hochwertige Designküche setzt dabei ein klares Statement:

- edle & hochmoderne Dekton-Arbeitsplatte
- modernste Markengeräte
- gemütlicher Barbereich, direkt an der Küche angebaut

Ein Ort, an dem Genuss und Ästhetik verschmelzen.

### Raum für Leben, Familie und Individualität

Im Erdgeschoss erwartet Sie zusätzlich:

- ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästebereich
- ein stilvolles Badezimmer mit WC
- ein durchdacht geplanter, großzügiger Abstellraum, direkt von Küche und Vorraum erreichbar – perfekt für Einkäufe, Organisation und ganz praktisch als begehbare Garderobe zu verwenden

Das Obergeschoss eröffnet Ihnen eine neue Dimension von Wohnkomfort:

- **fünf großzügige Schlafzimmer** – Raum für Familie, Gäste oder persönliche Rückzugsorte
- ein elegantes Badezimmer mit großzügiger Doppelbadewanne und Panoramablick auf die traumhaften Weinberge
- separates WC
- ein **begehbare Kleiderschrank im Masterbereich**, der Luxus im Alltag spürbar macht

## **Technik & Ausstattung auf höchstem Niveau**

Diese Villa überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Raffstores und Rollläden
- edle Naturdesignböden im Obergeschoss für angenehmes und praktisches Wohnen

Hier trifft nachhaltige Effizienz auf modernen Wohnkomfort.

## **Außenbereich – Ihre private Oase**

Der großzügige Garten und die wunderschöne Terrasse laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen.

Ob ein Glas Blaufränkisch bei Sonnenuntergang, ein Abend mit Freunden oder einfach nur Ruhe und Natur, **dieser Ort schenkt Ihnen Lebensqualität auf höchstem Niveau.**

## **Garage & Funktionalität**

Ein weiteres Highlight ist die große Doppelgarage:

- Platz für mindestens zwei Fahrzeuge (2 KFZ + Motorräder, Fahrräder, etc.)
- Ausreichend Platz für Werkbank, Autoreifen, und noch vieles mehr...
- zusätzliche Lagerflächen

Perfekt für alle, die Raum für Hobbys, Projekte oder Organisation schätzen.

## **DIE Lage**

Die Villa befindet sich in ruhiger Bestlage von Deutschkreutz und vereint idyllisches Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Im Ort selbst finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Nahversorger, Bäckereien sowie gemütliche Cafés und ausgezeichnete Restaurants bzw. Heurigenbetriebe, die die Region kulinarisch prägen. Besonders Weinliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Für Familien ist bestens gesorgt:

Kindergarten, Volksschule sowie weiterführende Schulen in der näheren Umgebung bieten ein umfassendes Bildungsangebot.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal:

Der Bahnhof Deutschkreutz ermöglicht eine **bequeme und vor allem direkte Zugverbindung Richtung Wien**, wodurch auch Pendler von dieser Lage profitieren. Ergänzend sorgen gut ausgebaute Straßenverbindungen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Hauptstadt.

Diese Lage verbindet somit **Ruhe, Natur und Lebensqualität** mit einer alltagstauglichen Infrastruktur – perfekt für Familien, Genießer und alle, die Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

## **Fazit**

Diese Villa ist nicht nur ein Zuhause, SIE IST EIN STATEMENT!

Für Qualität. Für Stil. Für ein Leben in einer der schönsten Weinregionen Österreichs.

**Ein Ort, an dem jeder Tag ein bisschen außergewöhnlicher ist.**

**Ihr Interesse geweckt? Bei dieser Immobilie ein großes Wunder, wenn nicht!**

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Details und einen Besichtigungstermin.

*Herzliche Grüße,*

**Paul Kneisz**

+43 660 38 17 517

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)