

Exklusive Villa mit südländischem Flair und Panoramablick



Objektnummer: 1963/95

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m² auf zwei Etagen
- **Kellerfläche:** ca. 110 m², 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