Geheimtipp im Weinviertel - Top 48

Objektnummer: 1633/100

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustifter Straße 6
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,96 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	234.913,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

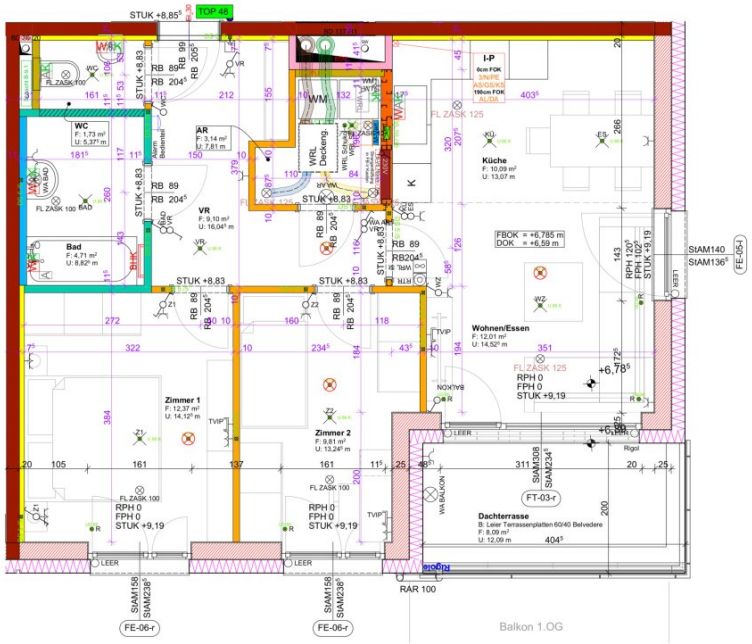
Ihr Ansprechpartner

Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +43 677 61 61 68 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



10 cm 5 0

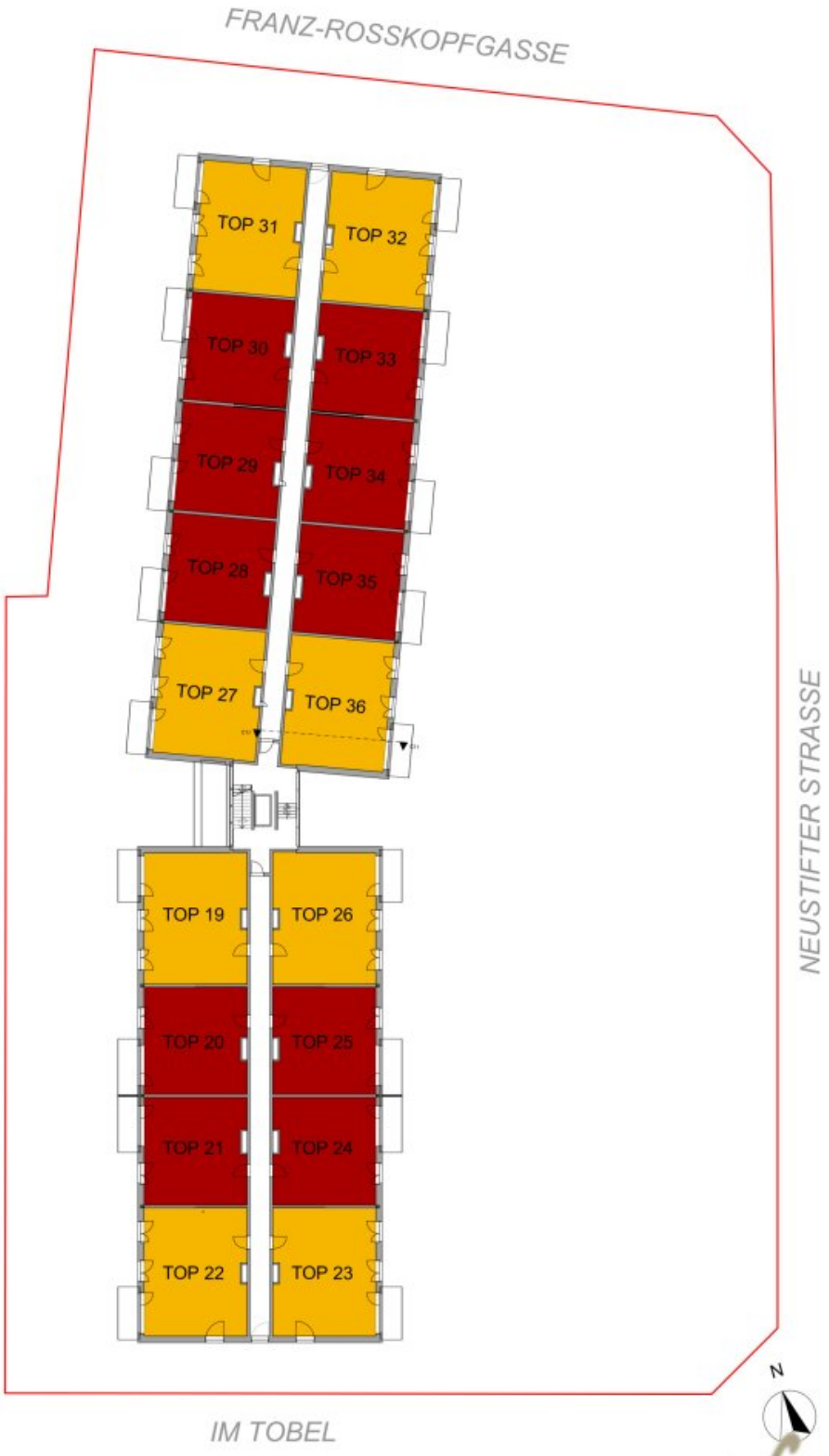
fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 48	OG 2	A3
1:50	Gez.: RC	
Plan		
Dru		

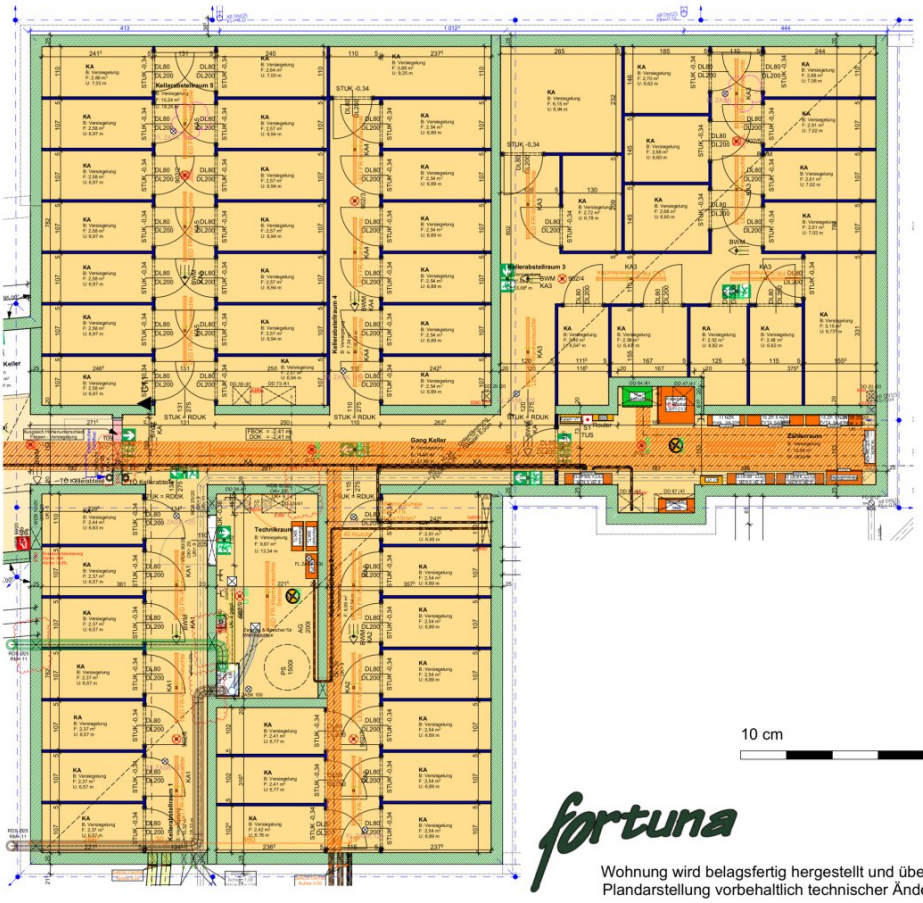
fortuna REAL

FRANZ-ROSSKOPFGASSE
TOP 13
TOP 14
TOP 12
TOP 15
TOP 11
TOP 16
TOP 10
TOP 17
TOP 9
TOP 18
TOP 1
TOP 8
TOP 2
TOP 7
TOP 3
TOP 6
TOP 4
TOP 5
NEUSTIFTER STRASSE
IM TOBEL
N


FRANZ-ROSSKOPFGASSE
TOP 31
TOP 32
TOP 30
TOP 33
TOP 29
TOP 34
TOP 28
TOP 35
TOP 27
TOP 36
TOP 19
TOP 26
TOP 20
TOP 25
TOP 21
TOP 24
TOP 22
TOP 23
NEUSTIFTER STRASSE
IM TOBEL
N

1. Ob[illegible]

2. Obergeschoss

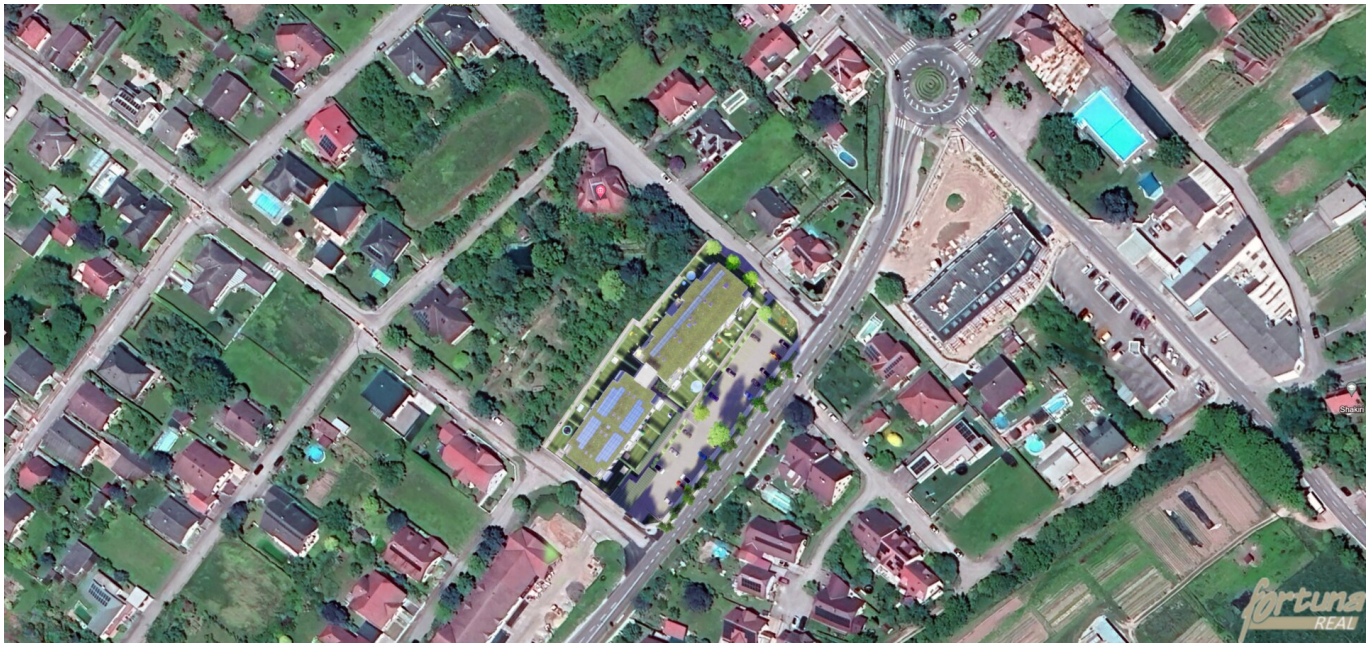


fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

Übersicht	UG	A4
1:100	Gez.:	
Plandatum:	04.03.2024	
Druckdatum:	04.09.2024	

fortuna REAL


fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Modernes Wohnprojekt mit Freiflächen, Top-Ausstattung und attraktiven Kaufkonditionen

In der begehrten Weinbaugemeinde Kirchberg am Wagram entstehen aktuell 52 hochwertige Eigentumswohnungen in Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise. Zwei moderne Baukörper, verbunden durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift, bieten lichtdurchflutete, durchdacht geschnittene Wohneinheiten für höchste Ansprüche – **alle mit Balkon oder Eigengarten.**

Diese Wohnanlage wurde mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Komfort und Alltagstauglichkeit geplant. Ein ansprechendes Architekturkonzept, gepaart mit effizienter Haustechnik und liebevoll gestalteten Außenflächen, sorgt für dauerhafte Lebensqualität – für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Große, bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz – Top-Dämmwerte
- Vorbereitungen für außenliegenden Sonnenschutz
- Glasfaser (A1) & Kabelplus-Anschlüsse in jeder Einheit
- Lift in alle Etagen
- Kellerabteile, Fahrradstellplätze & Spielplatz

Wahlweise mit Eigengarten oder Balkon

- Erdgeschosswohnungen verfügen über einen **privaten Eigengarten**
- Alle Wohnungen im 1. & 2. Obergeschoss bieten einen **eigenen Balkon**
- Außenanlagen inkl. Spielplätze und Müllplatz sind hochwertig gestaltet

Kaufabwicklung ohne BTVG – einfach & sicher

Die Abwicklung erfolgt **außerhalb des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)**.

Das bedeutet für Sie:

? Nur **25 % Anzahlung** auf ein sicheres Treuhandkonto (oder Bankgarantie möglich)

? Der **Restkaufpreis wird erst 2 Wochen vor Übergabe** fällig

? **Keine Baufortschrittszahlungen – volle Kontrolle und Sicherheit**

Zusatzinfos für Käufer:innen und Anleger:innen

- **Kaufpreis für Kfz-Stellplatz:** € 6.000 zzgl. 20 % USt
- Bei dem angegebenen Wohnungskaufpreis handelt es sich bereits um den **Nettopreis** für Anleger, welchem **noch 20 % USt hinzuzurechnen** sind.
- Alle Wohnungen werden **belagsfertig** übergeben – Böden, Türen und Sanitärgegenstände können Sie nach Ihrem Geschmack wählen.
- Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit erfahrenen Handwerkspartnern zur Seite.

Jetzt investieren & Vorsprung sichern!

Dieses Projekt kombiniert **niedrige Betriebskosten**, exzellente Bauqualität und **eine Lage mit langfristigem Wertzuwachs**. Ob zur Eigennutzung oder als Anlage – profitieren Sie von einem Wohnprojekt, das mitgedacht wurde.

? Kontaktieren Sie uns jetzt für Verfügbarkeiten, Preise & Grundrisse – wir beraten Sie gerne

persönlich!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <575m

Kinder & Schulen
Kindergarten <650m
Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <450m

Sonstige
Bank <450m
Geldautomat <550m
Post <475m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap