

## Geheimtipp im Weinviertel - Top 42



**Objektnummer: 1633/94**

**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:                   | 59,06 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 230.313,47 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Wolfslehner

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

T +436602168747

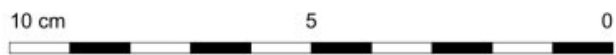
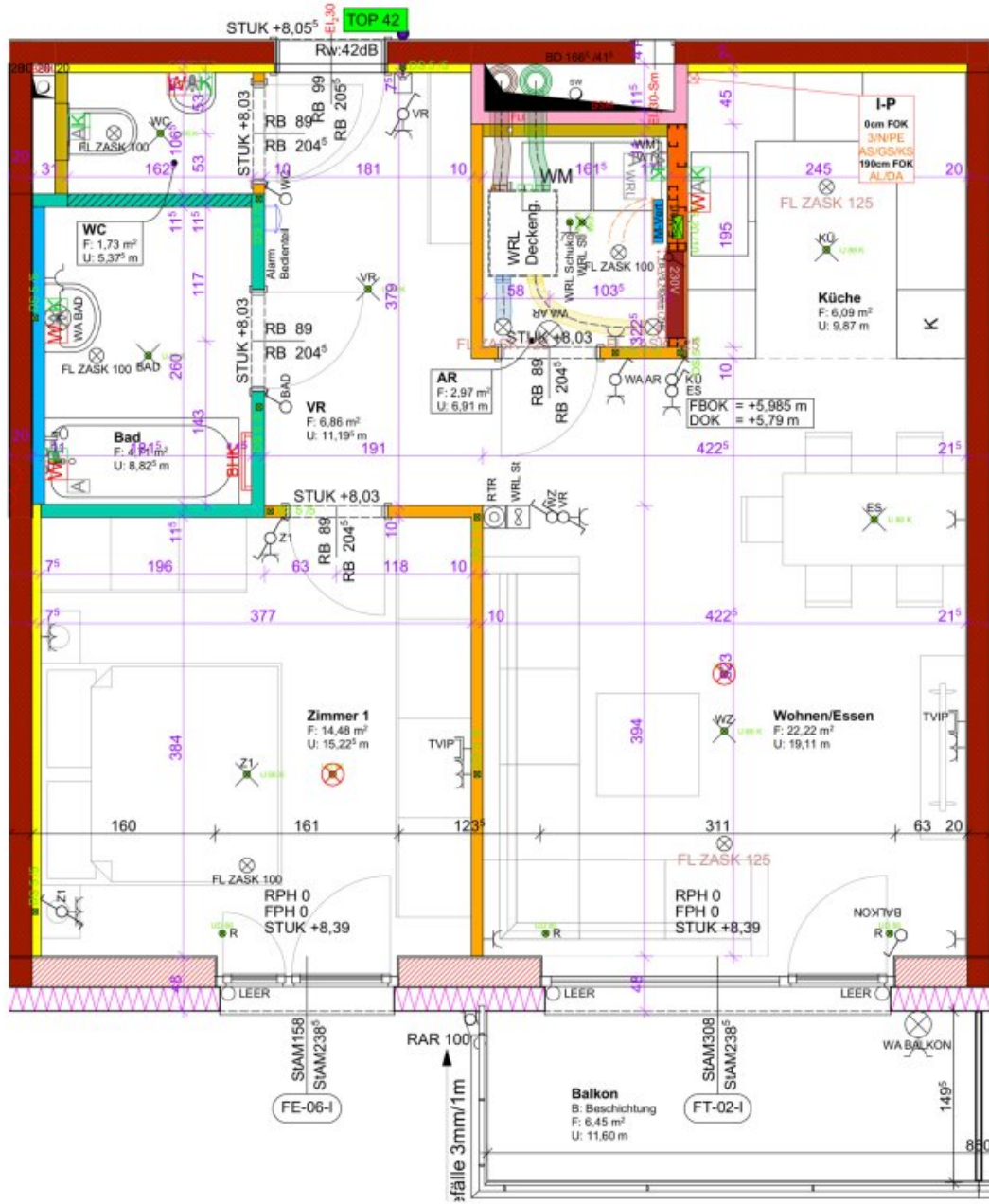
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











**fortuna**  
 Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
 Planarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

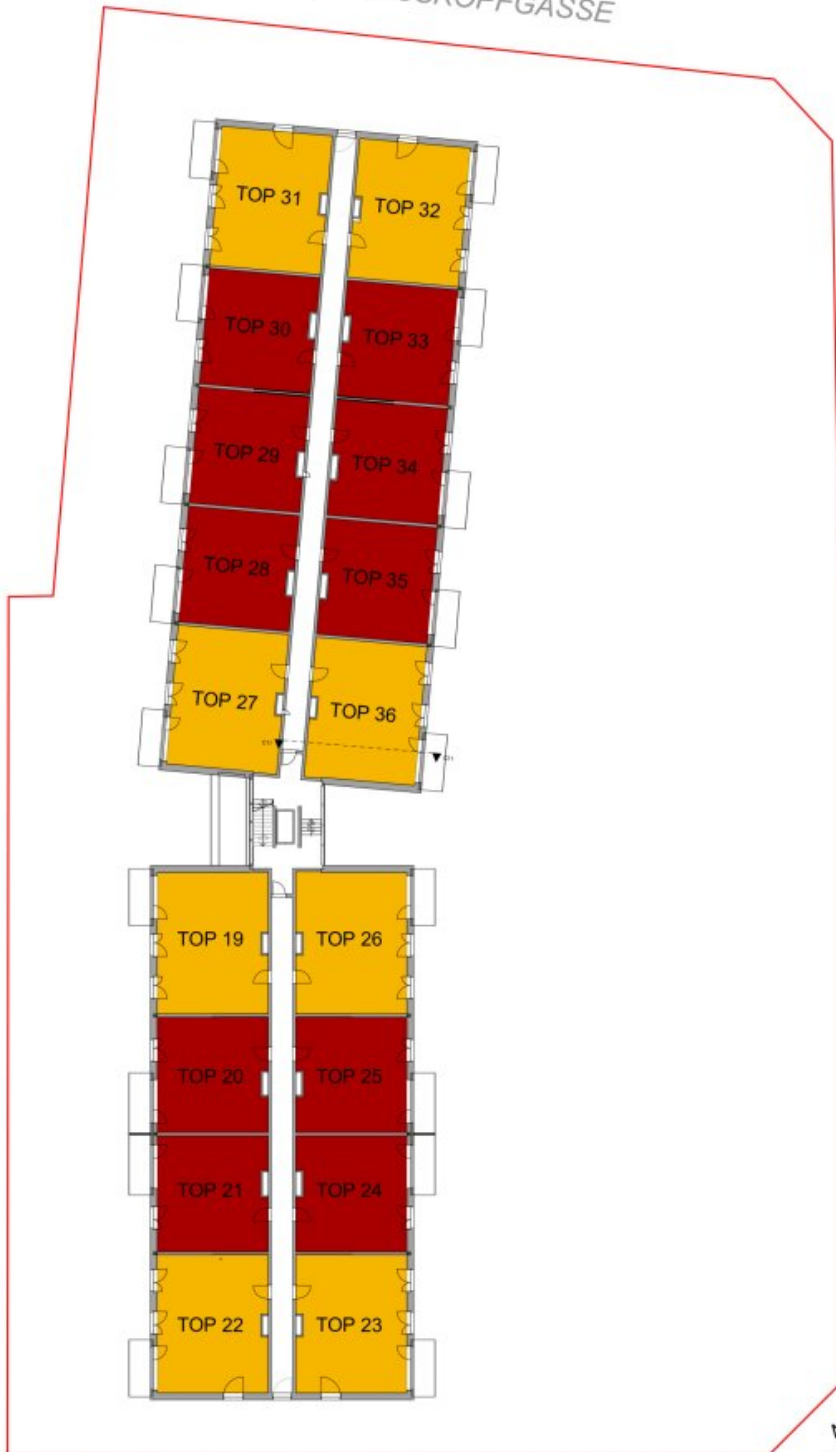
|        |            |    |
|--------|------------|----|
| TOP 42 | OG 2       | A4 |
| 1:50   | Gez.: RC   |    |
| Plan   | 04.03.2024 |    |
| Druck  | REAL       |    |



IM TOBEL



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoss



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



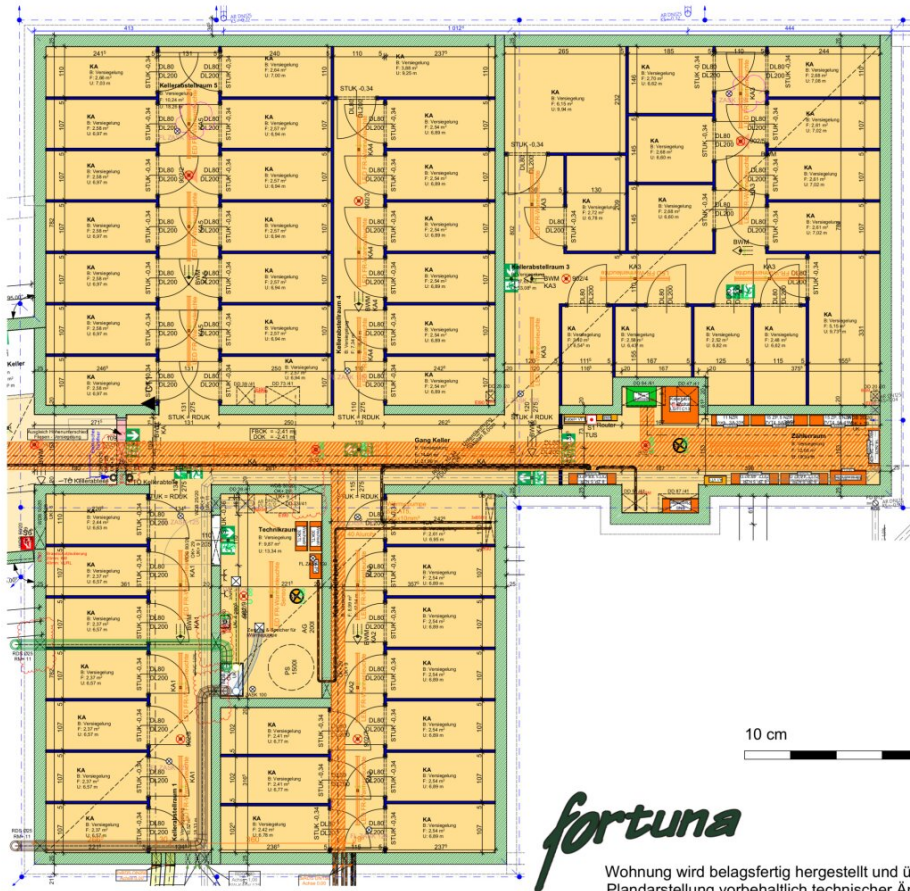
NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



2. Obergeschoss





**fortuna**

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
 Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

|             |            |
|-------------|------------|
| ÜbersichtUG | A4         |
| 1:100       | Gez.:      |
| Plandatum:  | 04.03.2024 |
| Druckdatum: | 05.03.2024 |





# 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.

## Ausstattungs Highlights

- 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
- Wohnungen werden grundsätzlich belagsfertig übergeben

## **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
- Kaufpreis für **Kfz-Stellplatz**: € 6.600,-

## **Kaufabwicklung ohne BTVG – einfach & sicher**

Die Abwicklung erfolgt **außerhalb des Bauvertragsgesetzes (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**

## **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!

## **Zusatzinformationen für Anleger:innen & Investor:innen**

- **Kaufpreis Kfz-Stellplatz**: € 5.940,- zzgl. 20 % USt.

- Der angegebene Kaufpreis versteht sich für Privatkäufer:innen.
- Für Anleger & Investoren gilt ein Nettokaufpreis von: € 207.282,12 zzgl. 20 % USt.
- Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne erfahrene Handwerkspartner für die Ausstattung und den Innenausbau.

## **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