

2-Zimmer-Wohntraum mit Eigengarten & Terrasse im Zentrum



Objektnummer: 1633/70

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustifter Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,13 m ²
Zimmer:	2
Garten:	60,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	239.461,79 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

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

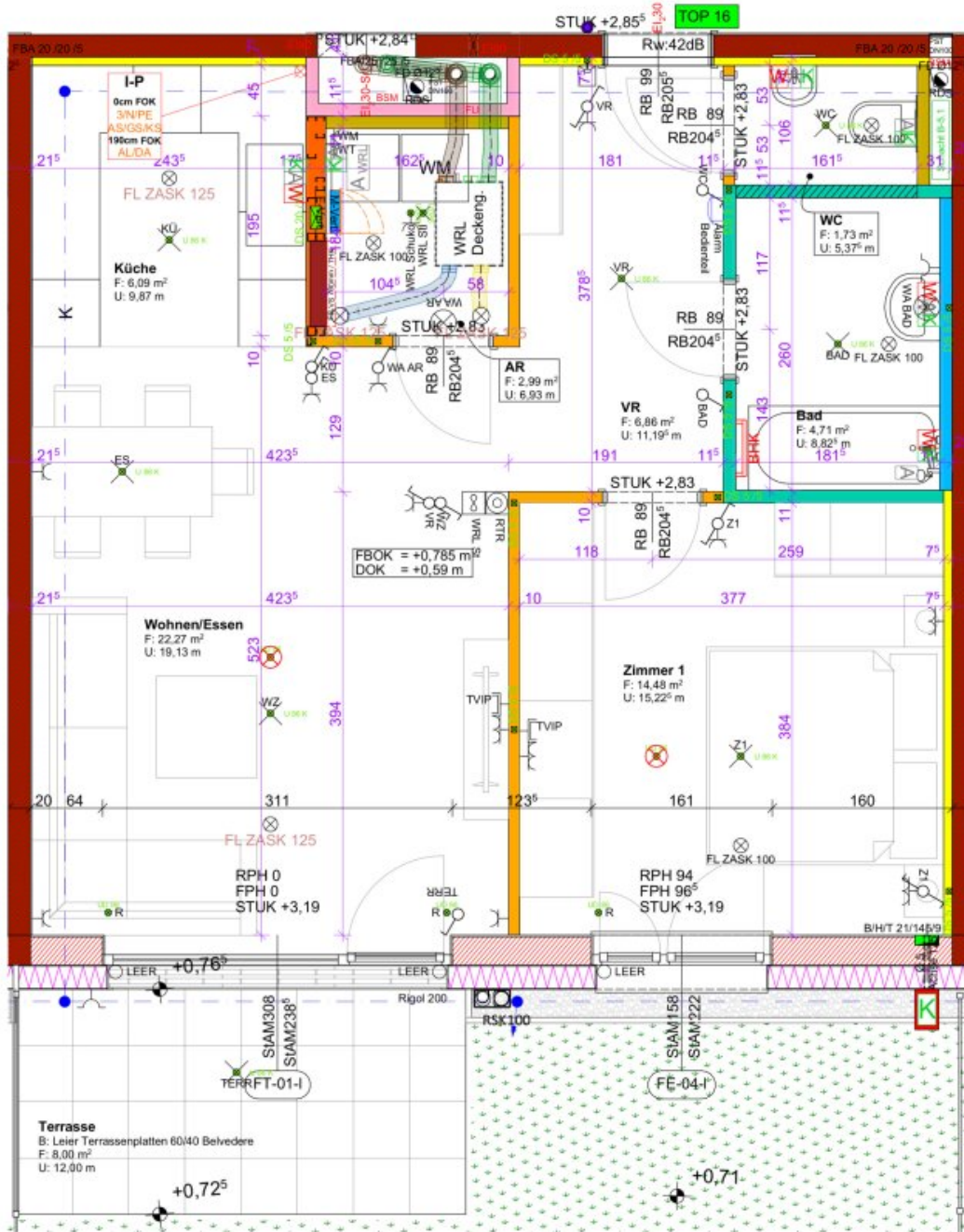
T +436602168747





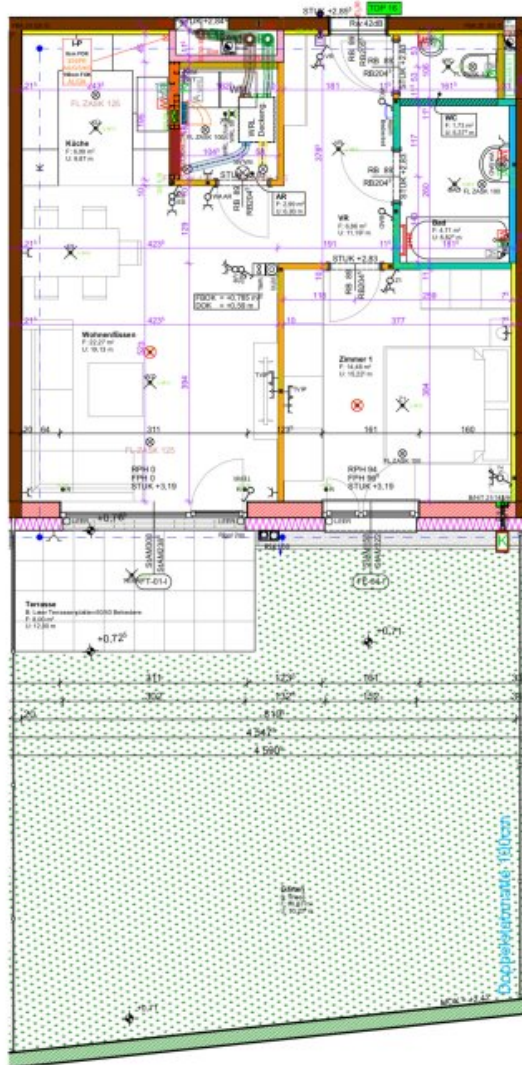






fortuna
 Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
 Planarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 16	EG	A4
1:50	Gez.: RC	
Plan	04.03.2024	
Druck	REAL	



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

TOP 16	EG	A4
1:100	Gez.: RC	
Plan	04.03.2024	
Druck	fortuna REAL	



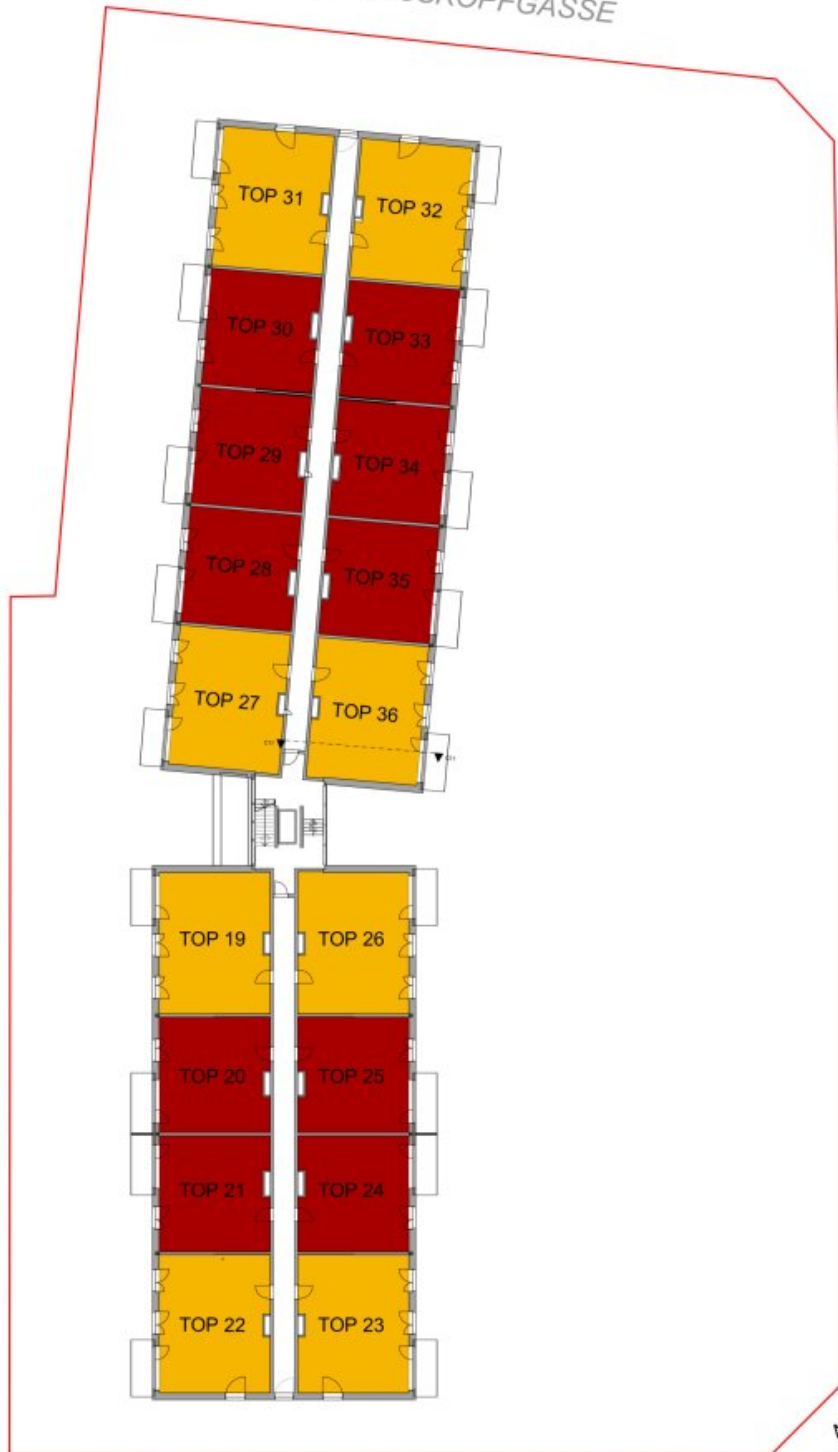
IM TOBEL

NEUSTIFTER STRASSE

FRANZ-ROSSKOPFGASSE



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoss



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



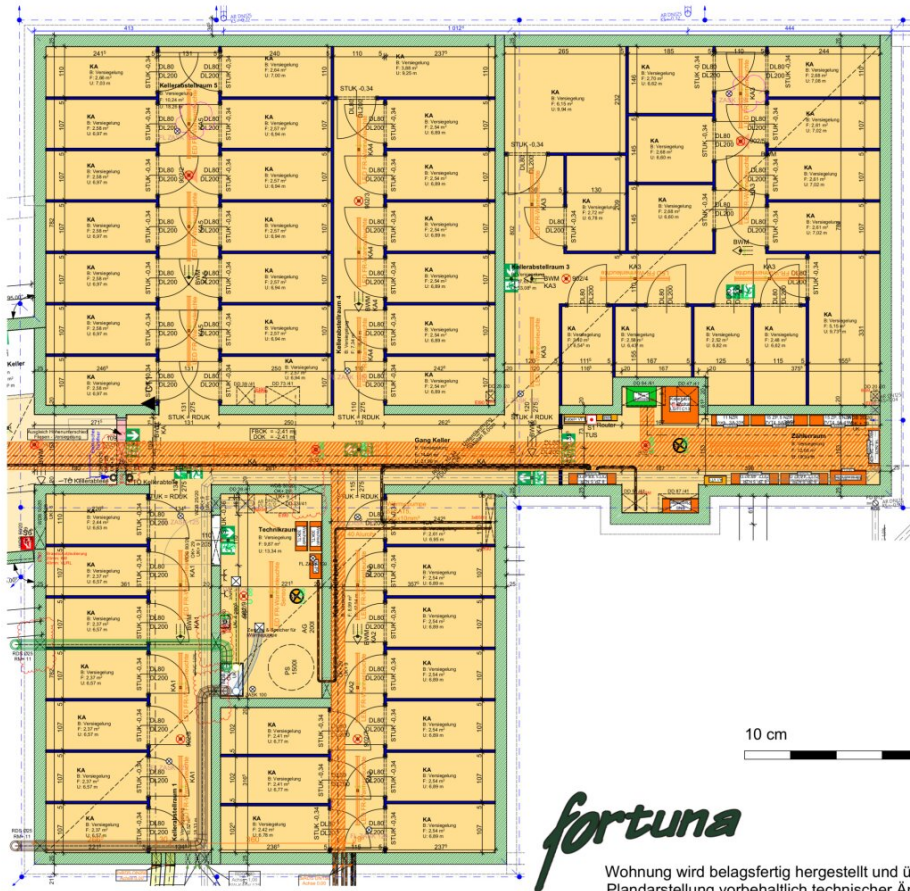
NEUSTIFTER STRASSE

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 Bau trägervertragsgesetzes (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!

2-Zimmer-Wohnraum mit Eigengarten & Terrasse – ruhig, modern & bestens angebunden

Diese **exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss** bietet Ihnen auf rund **59,13m²**

Wohnfläche alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: intelligente Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Bauweise – kombiniert mit dem besonderen Plus eines **privaten Gartens mit Terrasse**.

Highlights auf einen Blick:

- **2 helle Zimmer** – ideal für Single oder Paare,
- **59,13 m² Wohnfläche**
- **Private Gartenfläche + Terrasse** für entspannte Stunden im Freien
- **Östliche Ausrichtung** – genießen Sie die Morgensonne
- **Bodentiefe Fenster** für viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** mit Wärmerückgewinnung
- **Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise** für niedrige Betriebskosten

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: € 215.515,61 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