

Modernes Wohnjuwel mit Garten zum Top Preis



Objektnummer: 1633/68

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:	70,85 m ²
Zimmer:	3
Garten:	55,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	196.381,76 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

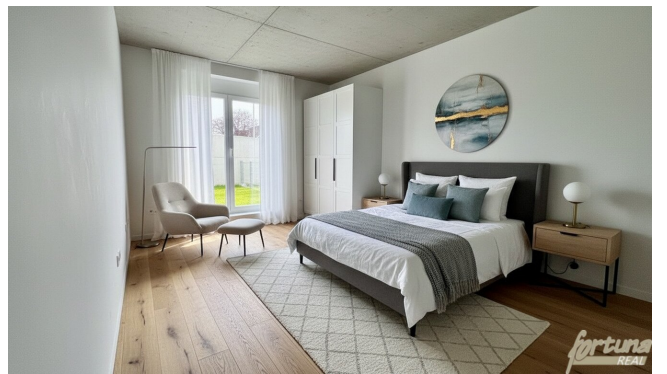
Ihr Ansprechpartner



Dominik Harm

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

H +43 677 61 61 68 48



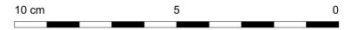
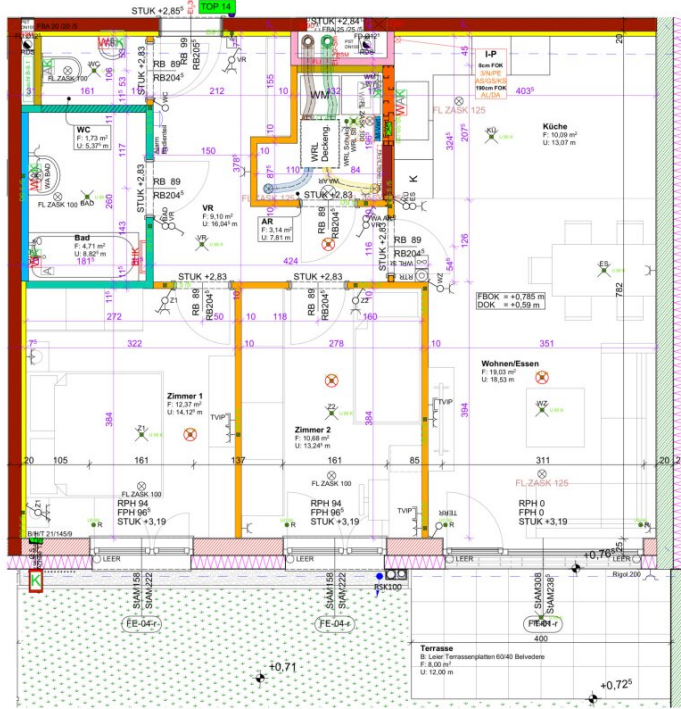








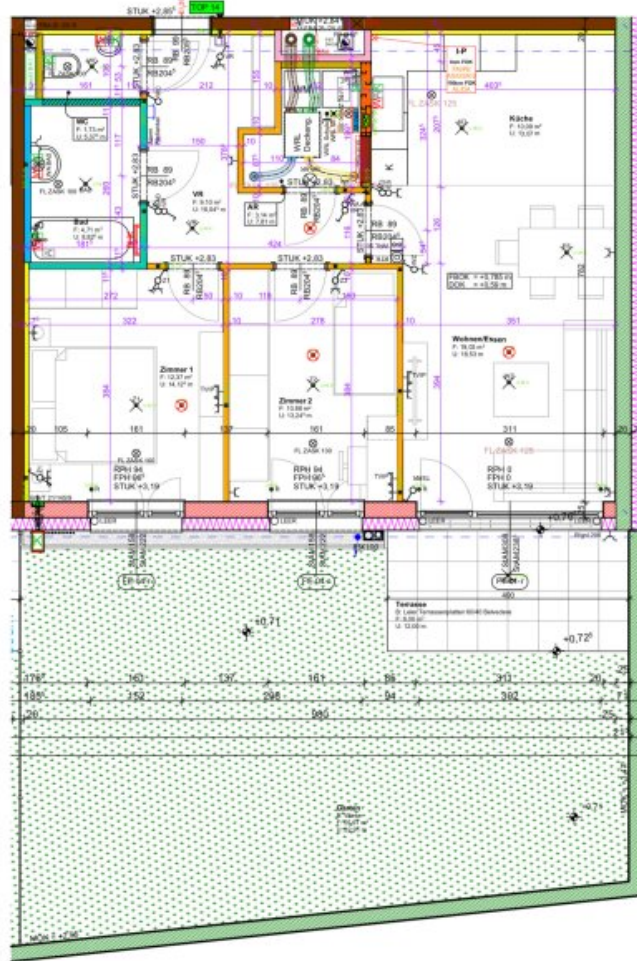




fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

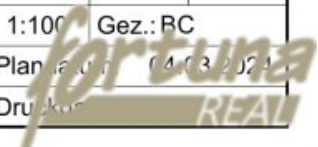
TOP 14	EG	A3
1:50	Gez.: RC	
Plan	19.03.2024	
Druck		



fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 14	EG	A4
1:100	Gez.: RC	
Plan	04.03.2024	
Druck		





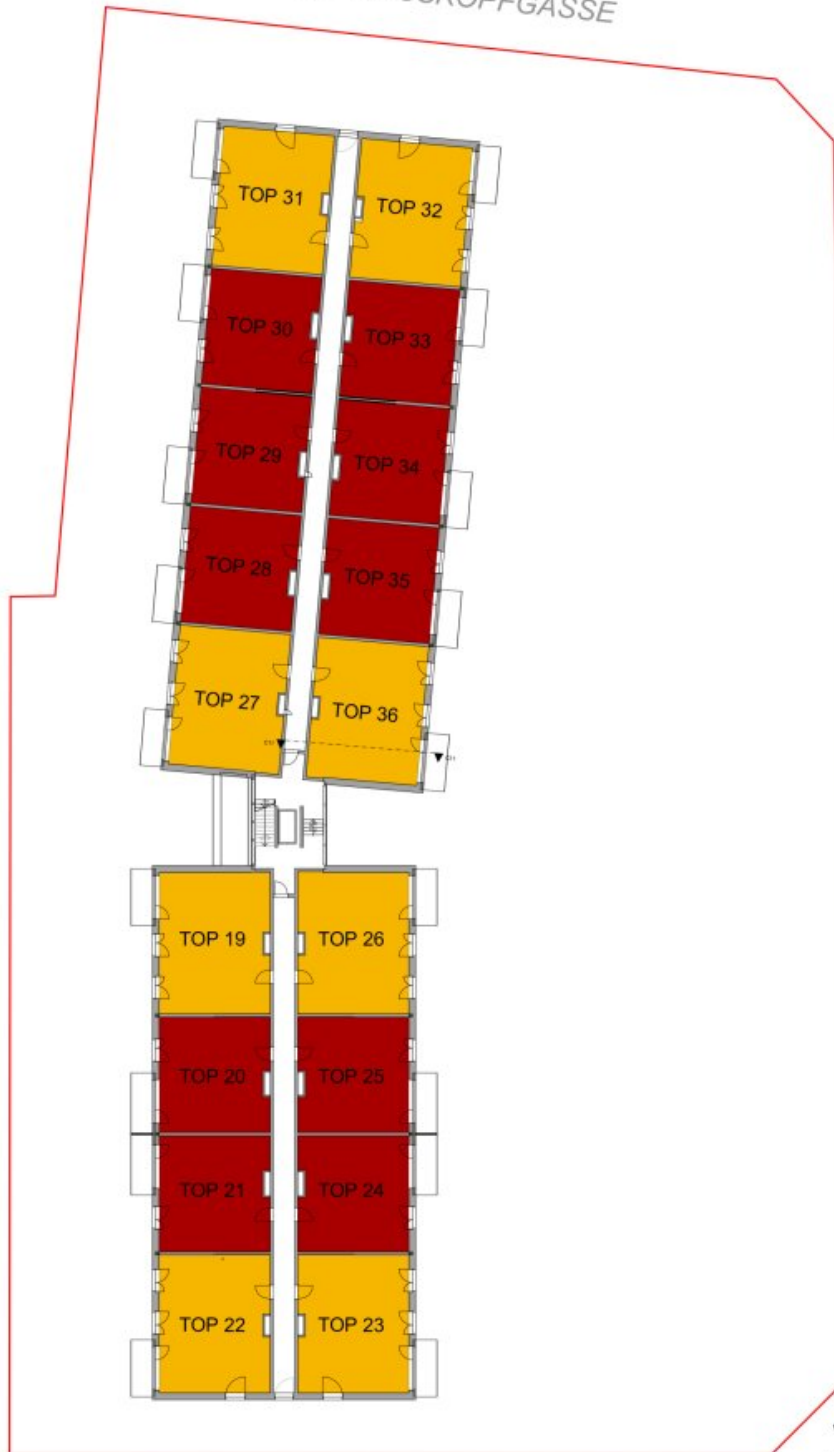
FRANZ-ROSSKOPFGASSE

NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoss



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



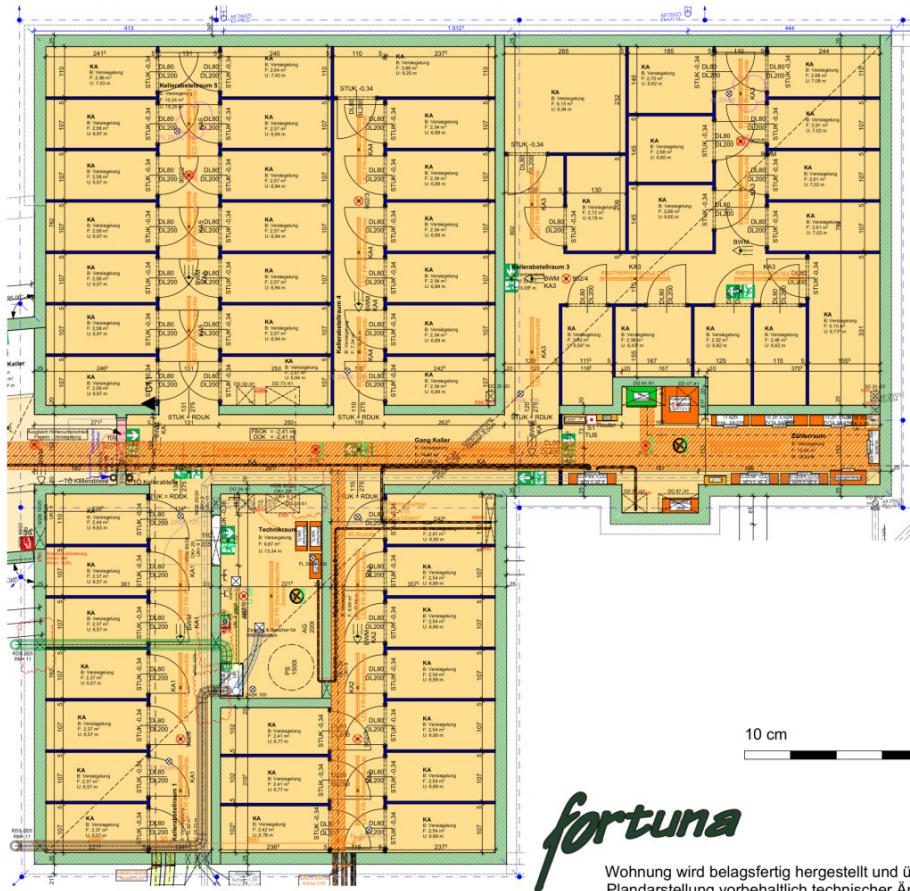
NEUSTIFTER STRASSE

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:	05.2024



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 trägervvertragsgesetzes (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!

Lebenskomfort trifft auf Top-Lage!

!!!! Bilder wurden mit KI möbliert Wohnungen werden Belagsfertig übergeben !!!!

Die 5 wichtigsten Highlights:

- Erstbezug – **Belagsfertig**
- Eigener Garten mit Terrasse – Ihre private Wohlfühloase
- 3 lichtdurchflutete Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Perfekte Anbindung – ideal für Pendler

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchberg am Wagram – einer charmanten Gartenwohnung, die modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von **70,85 m²** sowie einer durchdachten Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Lösungen. Als Erstbezug präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand und ermöglicht Ihnen einen sofortigen, sorgenfreien Einzug.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit Terrasse, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen, Genießen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Kirchberg am Wagram bietet eine hervorragende Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an Bus und Bahn erreichen Sie umliegende Städte schnell und unkompliziert – ideal für Pendler.

Weitere Informationen:

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis – dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine Besichtigung der Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **0677 61616848**

Die monatlichen **Betriebskosten** belaufen sich in Summe auf ca. **netto**

€2,50/Nutzwert/Monat.

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: € 176.743,58 zzgl. 20 % USt
- Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne erfahrene Handwerkspartner für die Ausstattung und den Innenausbau.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **0677 61616848**

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