Kompakte Gartenwohnung in Top-Lage von Kirchberg am Wagram!



Objektnummer: 1633/61

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:	58,41 m²
Zimmer:	2
Garten:	65,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	167.230,84 €

Provisionsangabe:

Provisionosfrei

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

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

T +436602168747





















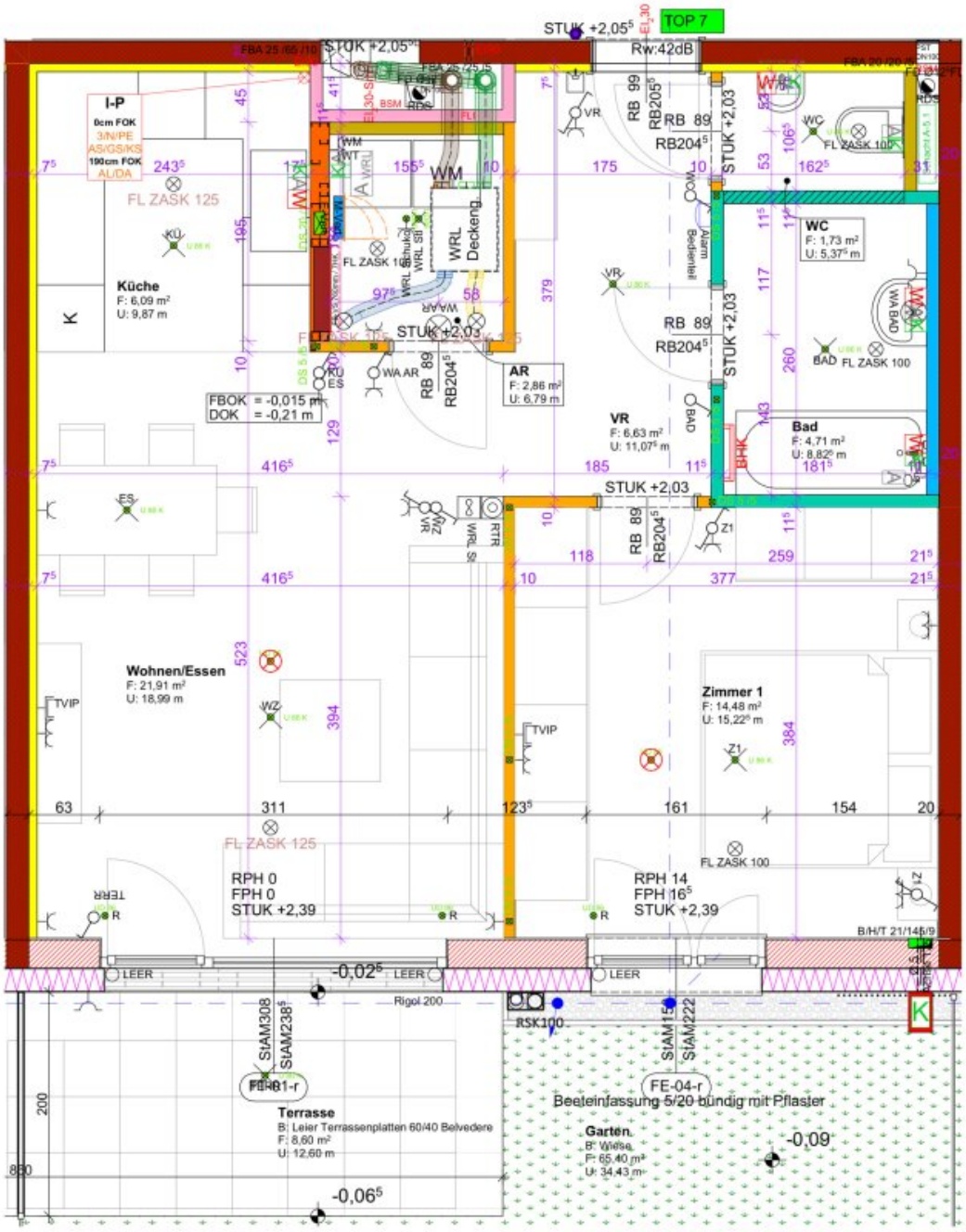










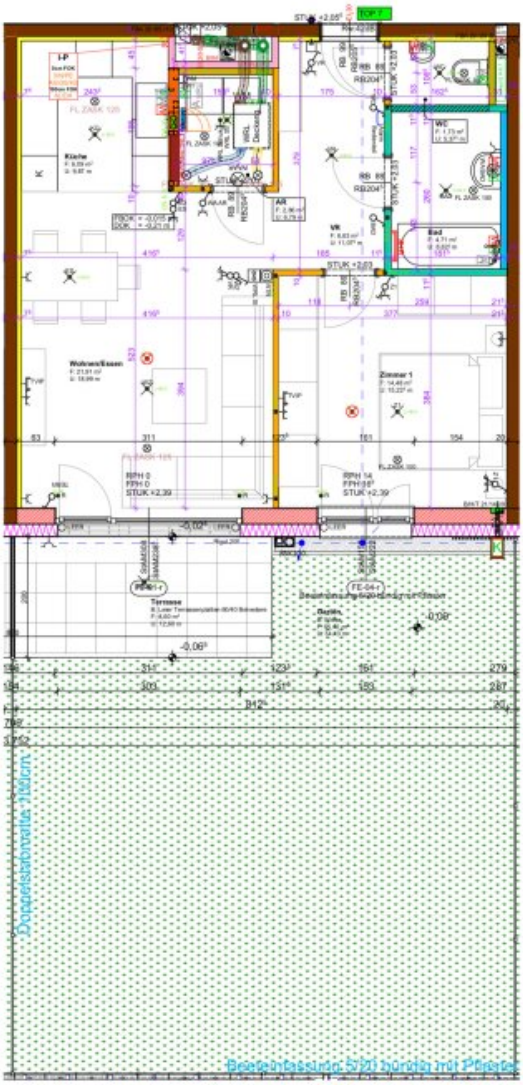


TOP 7	EG	A4
1:50	Gez.: BC	
Plan	04.03.2024	
Druck		

fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

fortuna REAL

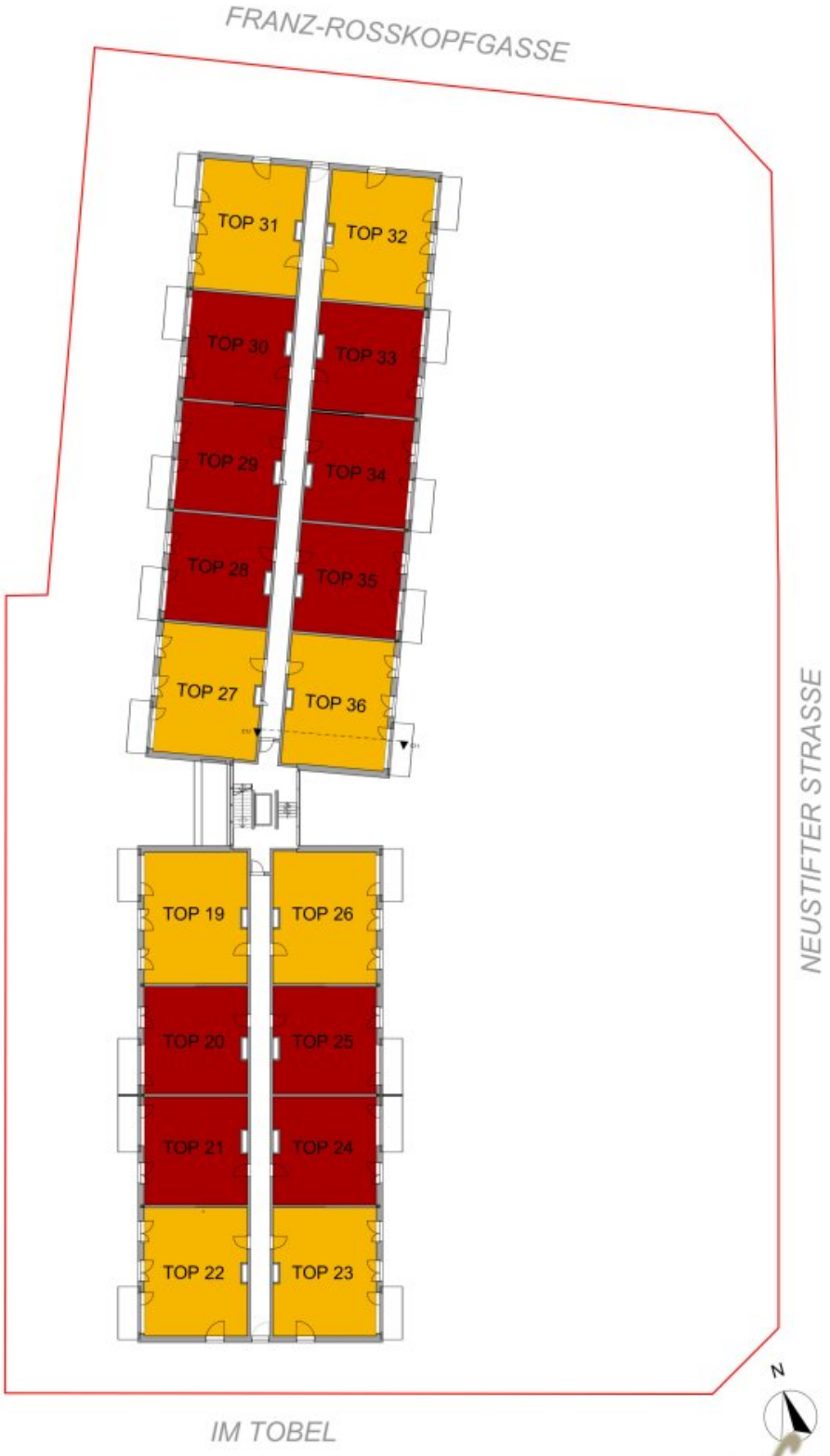


10 cm 5 0

TOP 7	EG	A4
1:100	Gez.: BC	
Plan	04.03.2024	
Druck		

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

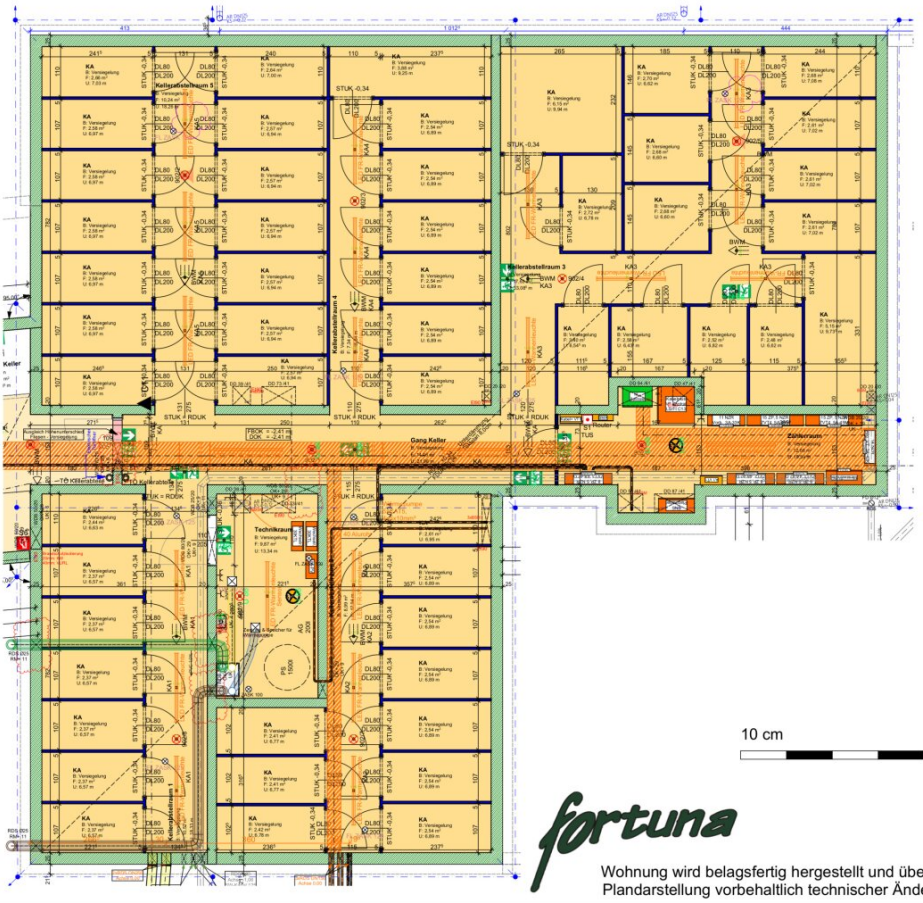

FRANZ-ROSSKOPFGASSE
TOP 13
TOP 14
TOP 12
TOP 15
TOP 11
TOP 16
TOP 10
TOP 17
TOP 9
TOP 18
TOP 1
TOP 8
TOP 2
TOP 7
TOP 3
TOP 6
TOP 4
TOP 5
NEUSTIFTER STRASSE
IM TOBEL
N
fortuna
REAL


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]



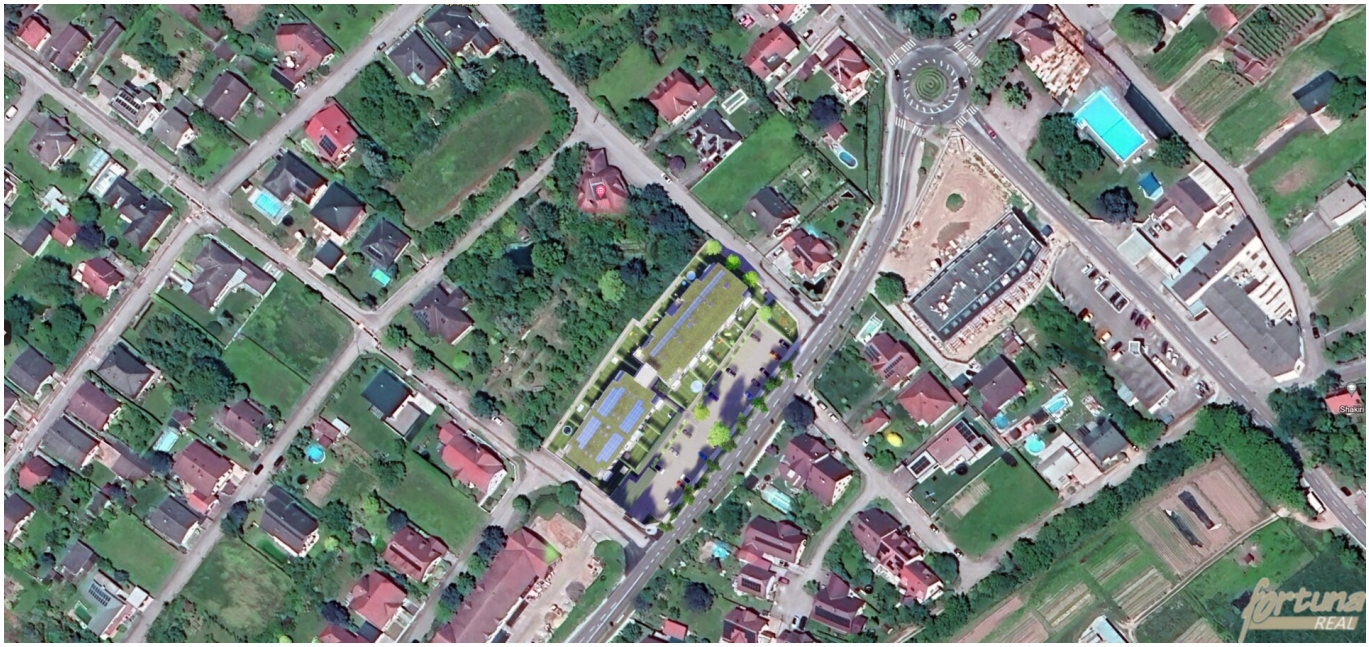
2. Obergeschoss



fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

Übersicht	UG	A4
1:100	Gez.:	
Plandatum:	04.03.2024	
Druckdatum:	[illegible].09.2024	


fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Modernes Wohnprojekt mit Freiflächen, Top-Ausstattung und attraktiven Kaufkonditionen

In der beliebten Weinbaugemeinde Kirchberg am Wagram wurde 2026 eine Wohnanlage mit insgesamt 52 Eigentumswohnungen in Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise fertiggestellt. Zwei moderne Baukörper, verbunden durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift, bieten durchdachte Grundrisse und helle Wohnräume. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen **Balkon**, eine **Terrasse** oder einen **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. Die angebotene Wohnung wird **belagsfertig übergeben und ist ab sofort zur Übergabe verfügbar**. So können Sie Böden, Innentüren und weitere Ausstattungsdetails nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Ausstattungshighlights

- **Fußbodenheizung** mit Fernwärme
- **Photovoltaikanlage** zur Senkung der Allgemeinstromkosten.
- **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 und Fahrradstellplätze
- Gemeinschaftliche Außenanlagen mit 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
- Kaufpreis für **Kfz-Stellplatz:** € 6.600,-

Treuhändige Kaufabwicklung

Die Kaufabwicklung erfolgt treuhändig. Die Zahlungsmodalitäten und Voraussetzungen für die Auszahlung des Kaufpreises werden im Kaufvertrag festgelegt.

Jetzt investieren & Vorsprung sichern!

Dieses Projekt kombiniert **niedrige Betriebskosten**, exzellente Bauqualität und **eine Lage mit langfristigem Wertzuwachs**. Ob zur Eigennutzung oder als Anlage: Gerne informieren wir Sie über die verfügbaren Wohnungen, Preise und Grundrisse und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

? **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Neubau zum Preis eines Bestandsobjekts – Stilvolle EG-Wohnung in Kirchberg

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

Die 5 wichtigsten Highlights:

- Erstbezug – modernes Wohnen auf höchstem Niveau
- 58 m² optimal genutzte Wohnfläche – ideal für Singles & Paare
- Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Ost-Ausrichtung – perfekte Morgensonne & angenehmes Wohnklima
- Ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur & Anbindung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchberg am Wagram – einer charmanten Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität vereint.

Diese attraktive Wohnung mit **58 m² Wohnfläche (Top 7)** überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung und zwei lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – ideal für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Anlage. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine hochwertige, neuwertige Ausstattung und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Die **Ost-Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und sonnige Morgenstunden – perfekt für einen entspannten Start in den Tag. Die Erdgeschosslage bietet zudem zusätzlichen Komfort und eine besonders praktische Wohnsituation.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Kirchberg am Wagram bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Apotheke sowie Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an Bus und Bahn macht diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler.

? Weitere Informationen:

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

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: € 150.507,76 zzgl. 20 % USt
- Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne erfahrene Handwerkspartner für die Ausstattung und den Innenausbau.

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

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **06602168747**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <575m
Klinik <800m

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