

## Geheimtipp im Weinviertel - Top 2



**Objektnummer: 1633/56**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Garten:	60,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	237.345,51 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wolfslehner**

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

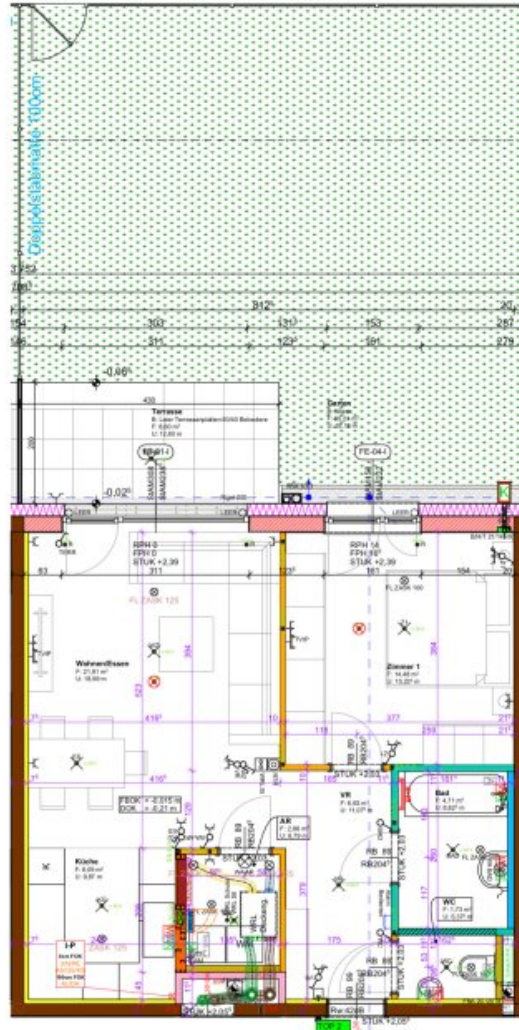
T +436602168747





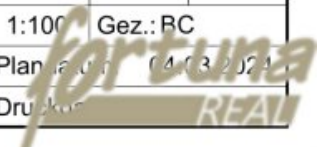






**fortuna**  
 Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
 Planarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 2	EG	A4
1:100	Gez.: RC	
Plan	04.03.2024	
Druck		



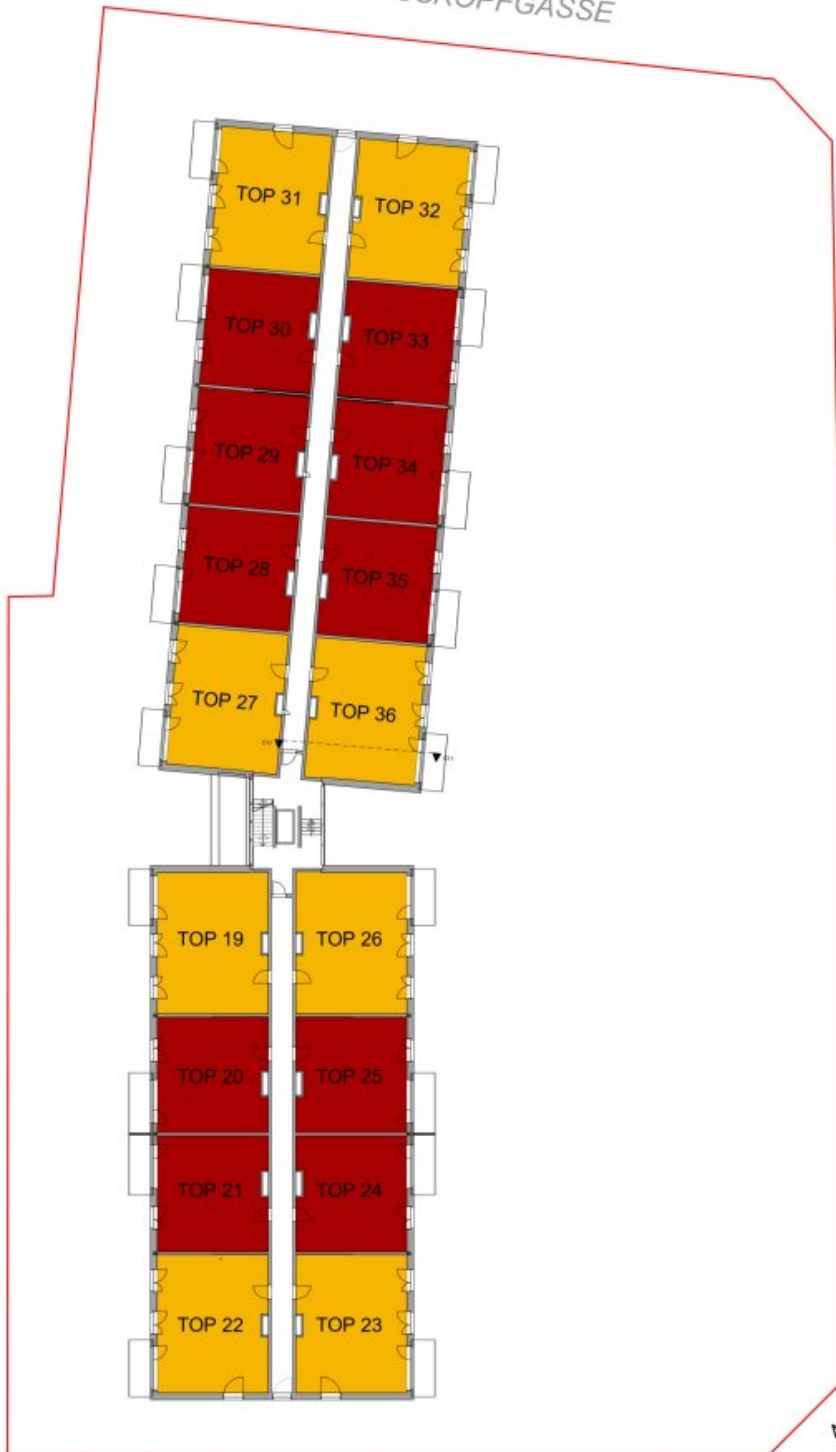




IM TOBEL



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoss



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



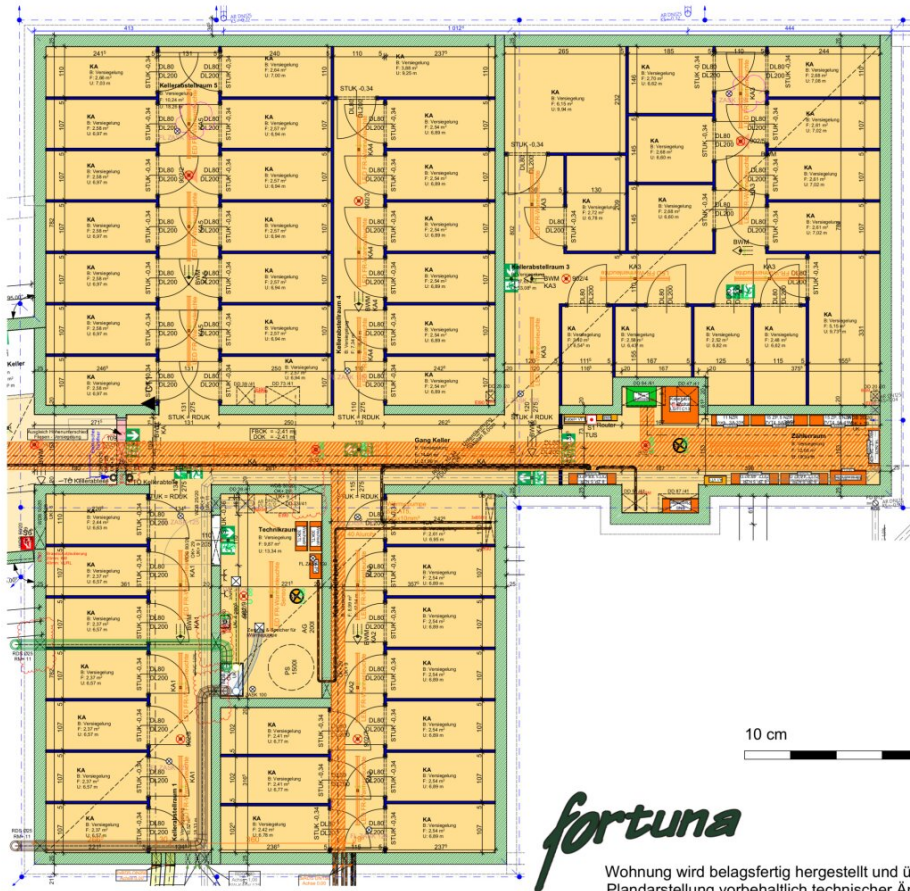
NEUSTIFTER STRASSE

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!

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

Diese **exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss** bietet Ihnen auf rund **58,4m<sup>2</sup>**

**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 Paare, oder Singles
- **58,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Private Gartenfläche + Terrasse** für entspannte Stunden im Freien
- **Westliche Ausrichtung** – genießen Sie die Abendsonne
- **Bodentiefe Fenster** für viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** mit Wärmerückgewinnung
- **Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise** für niedrige Betriebskosten

Wir freuen uns über Ihre **Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform**. Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich **vor Ort von der Qualität und der traumhaften Lage!**

#### **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: € 213.610,96 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