

## **Traumhafte DG-Wohnung: Erstbezug mit OST Terrasse!**



**Objektnummer: 1633/96**

**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:                   | 64,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 175.821,05 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

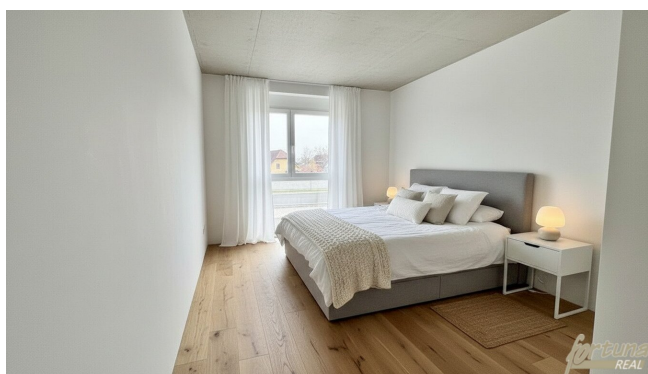


**Katharina Wolfslehner**

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

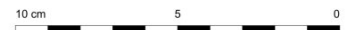
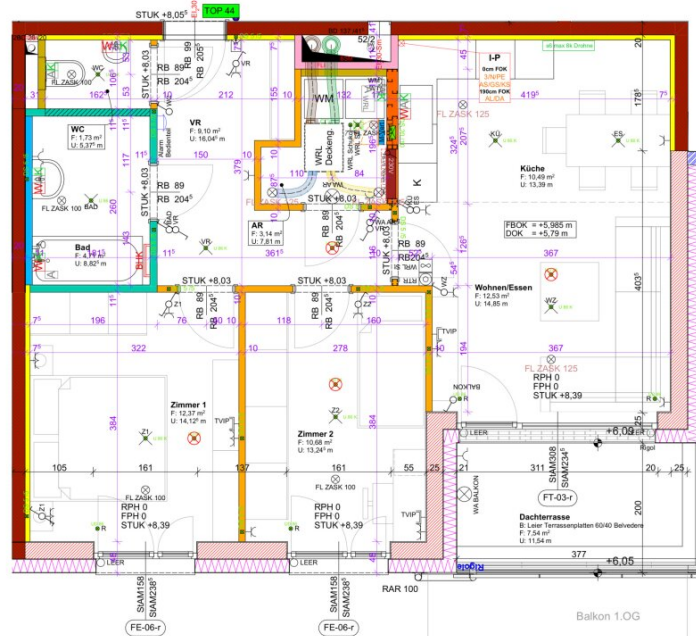












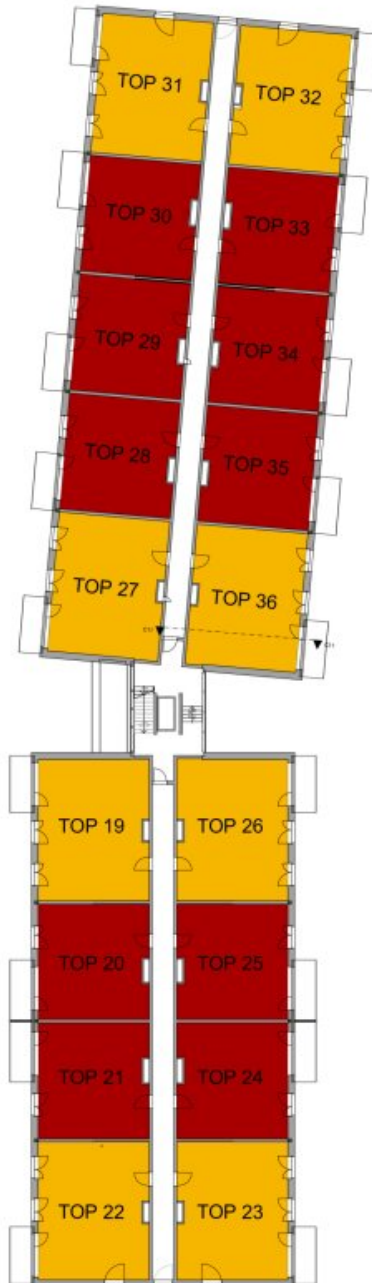
**fortuna**

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

|        |           |    |
|--------|-----------|----|
| TOP 44 | OG 2      | A3 |
| 1:50   | Gez.: RC  |    |
| Plan   | 19.8.2024 |    |
| Dru... |           |    |



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Oberes Stock

**fortuna**  
REAL

FRANZ-ROSSKOPFGASSE



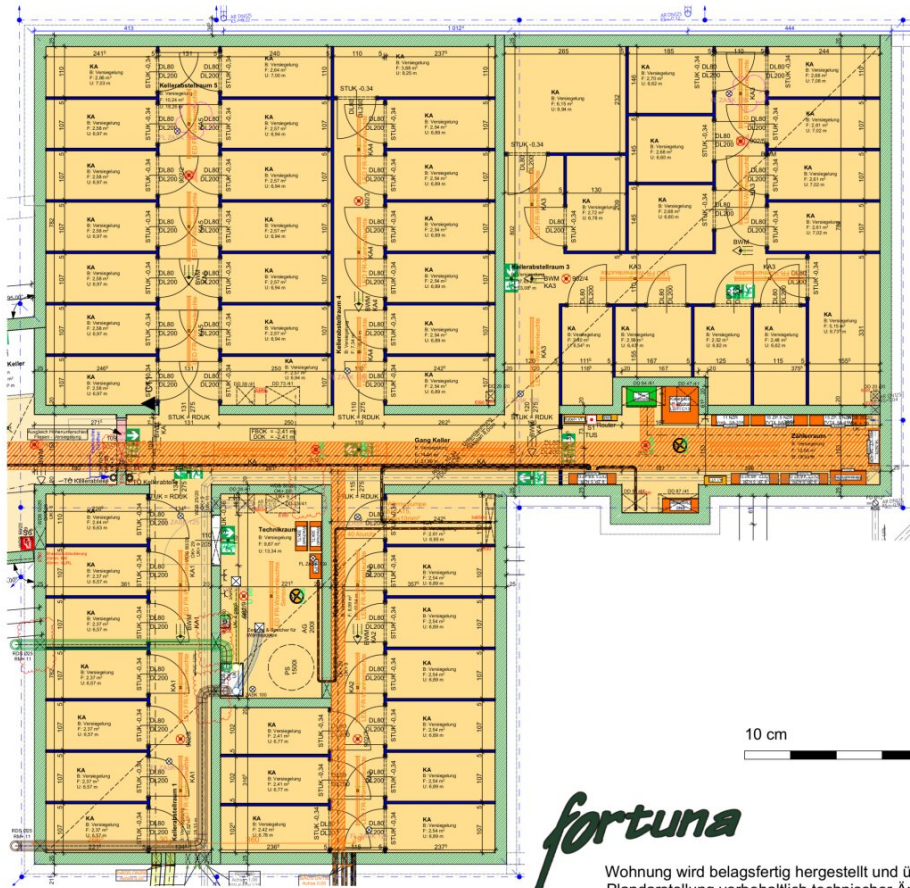
NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



2. Obergeschoss

**fortuna**  
REAL



**fortuna**

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

|             |            |
|-------------|------------|
| ÜbersichtUG | A4         |
| 1:100       | Gez.:      |
| Plandatum:  | 04.03.2024 |
| Druckdatum: | 09.03.2024 |

**fortuna**  
FREIZEIT



# 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 Bauträgervertragsgesetzes (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!

## 3-Zimmer-Wohntraum mit OST Terrasse

Diese **exklusive Dachgeschosswohnung** bietet Ihnen auf rund **64,75 m² Wohnfläche** alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: intelligente Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Bauweise – kombiniert mit dem besonderen Plus einer Terrasse nach OSTEN für

angenehme Morgenstunden.

### **Highlights auf einen Blick:**

- **3 helle Zimmer** – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice
- **64,75 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

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: € 158.238,95 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