

## Geheimtipp im Weinviertel - Top 10



**Objektnummer: 1633/64**

**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:                   | 59,10 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Garten:                       | 48,34 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 235.699,17 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wolfslehner**

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

T +436602168747









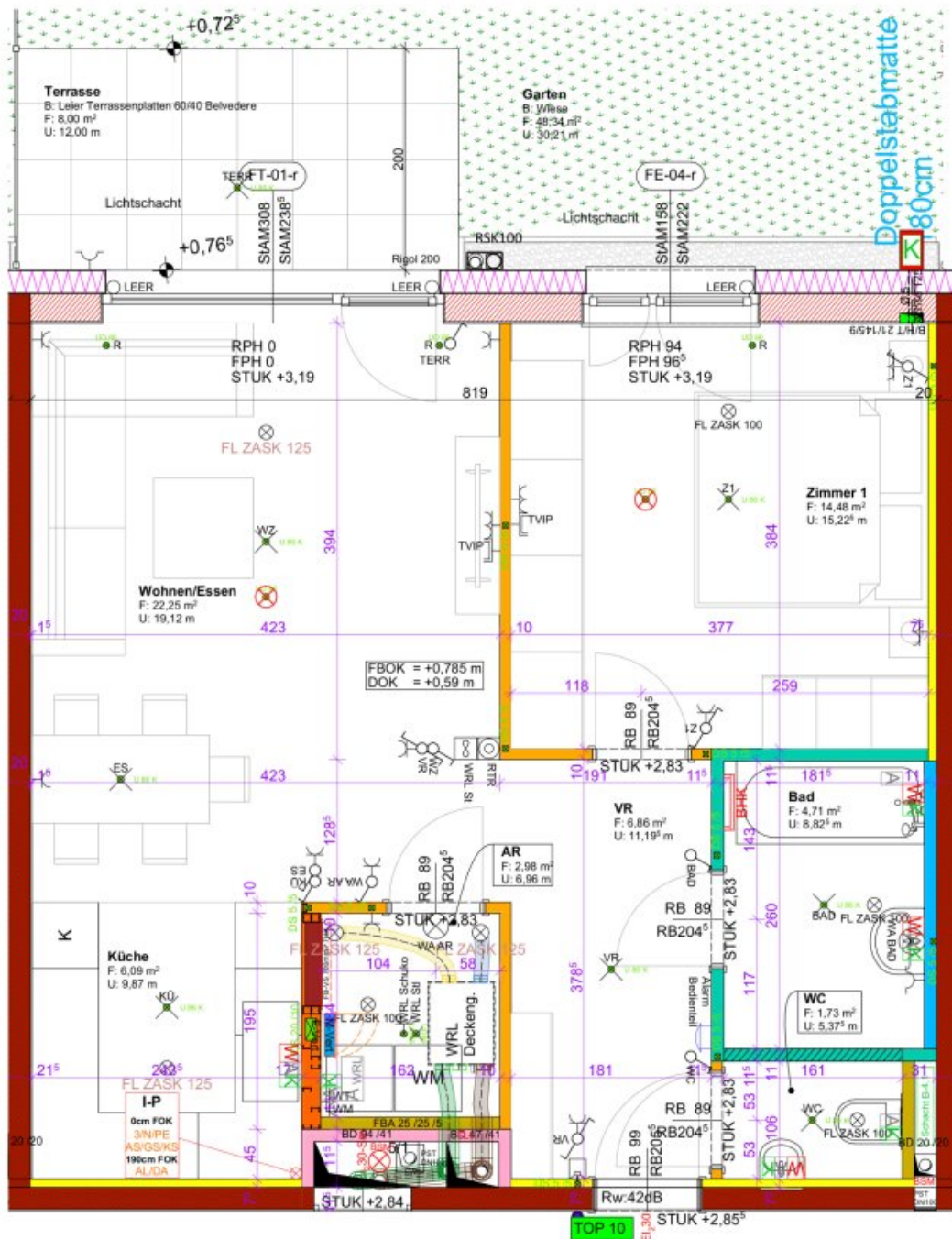








fortuna  
REZAU



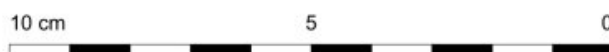
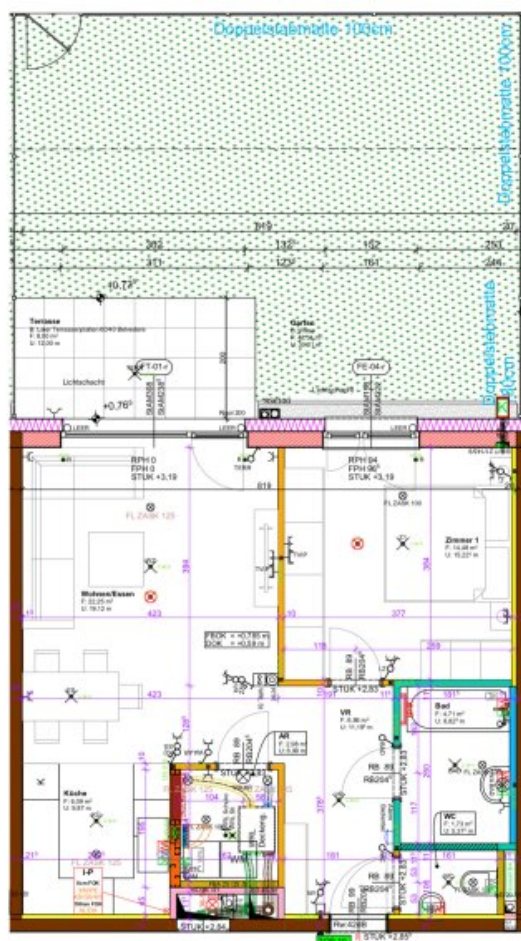
**fortuna**

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

|        |            |    |
|--------|------------|----|
| TOP 10 | EG         | A4 |
| 1:50   | Gez.: RC   |    |
| Plan   | 04.03.2024 |    |
| Druck  |            |    |

**fortuna**  
REAL





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

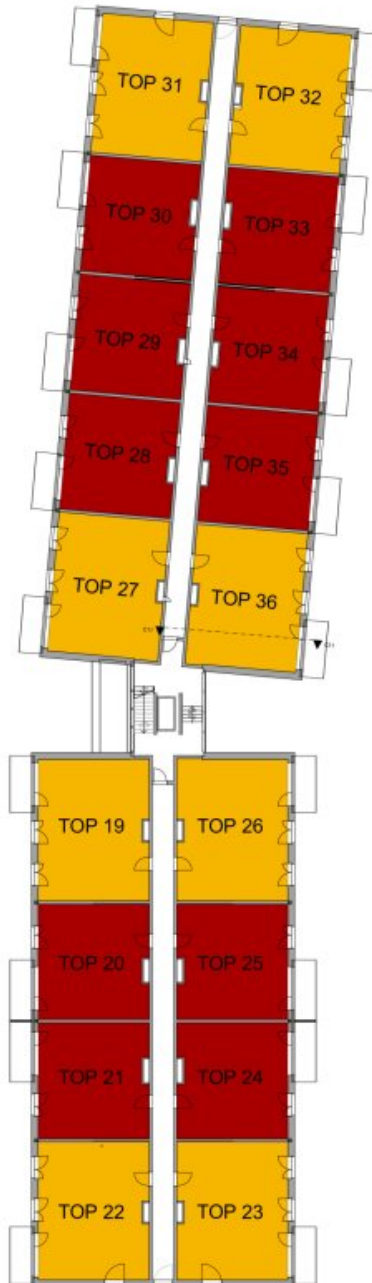
|        |            |    |
|--------|------------|----|
| TOP 10 | EG         | A4 |
| 1:100  | Gez.: RC   |    |
| Plan   | 04.03.2024 |    |
| Druck  |            |    |

**fortuna**  
REAL





FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoß

**fortuna**  
REAL



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



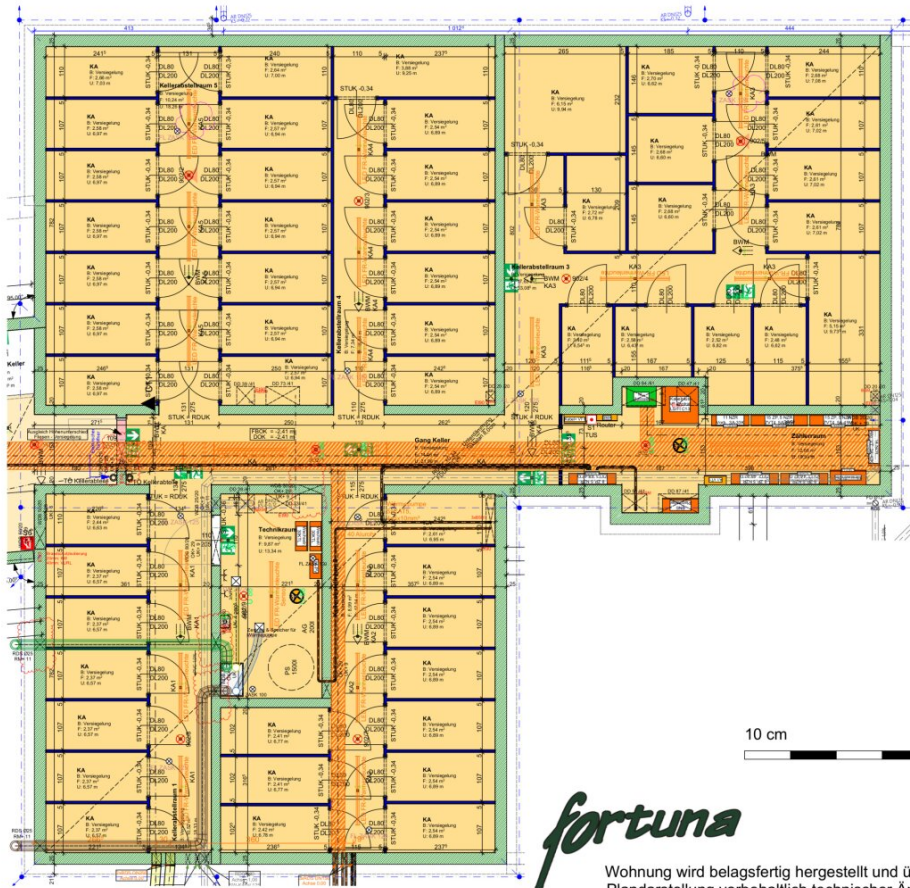
NEUSTIFTER STRASSE

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 |





# 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!

## 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: € 212.129,26 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