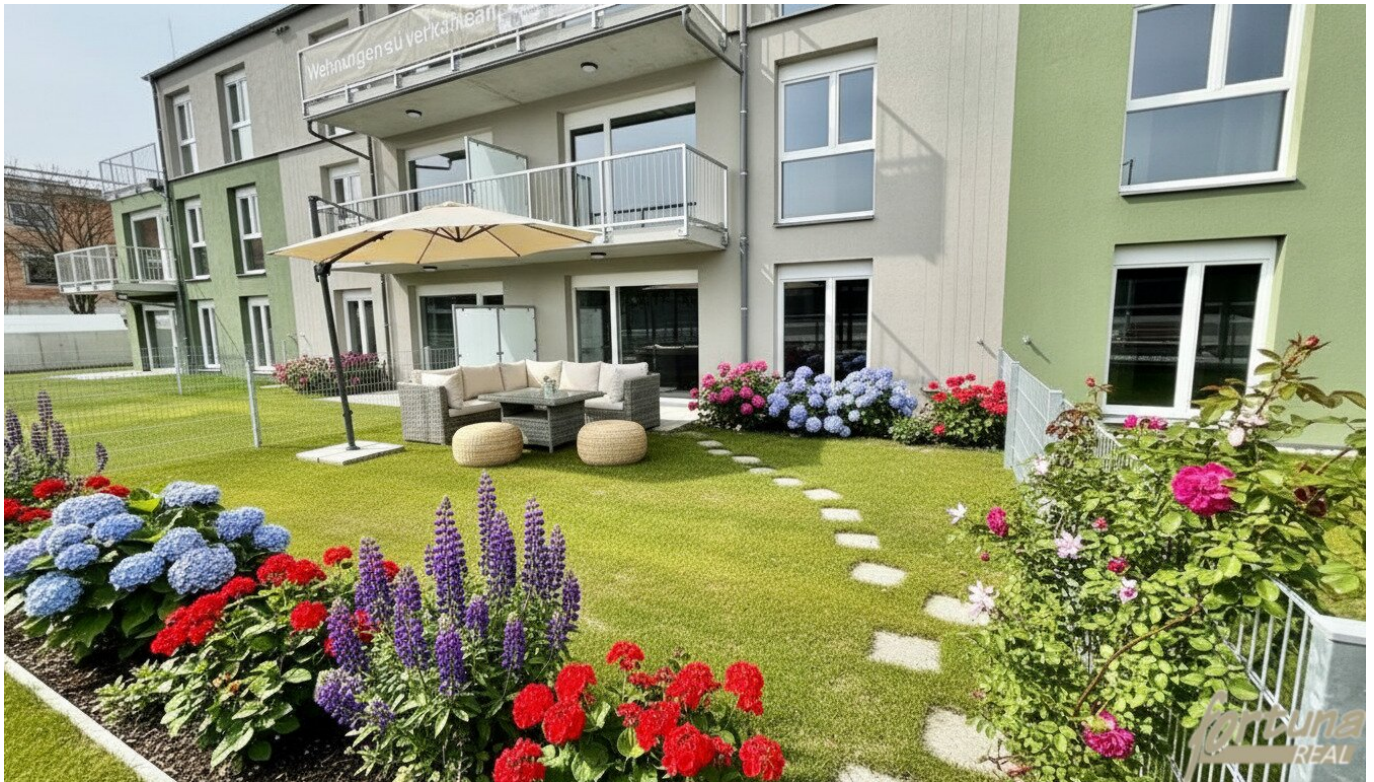


Kompakte Gartenwohnung in Top-Lage von Kirchberg am Wagram!



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 m ²
Zimmer:	2
Garten:	65,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * 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

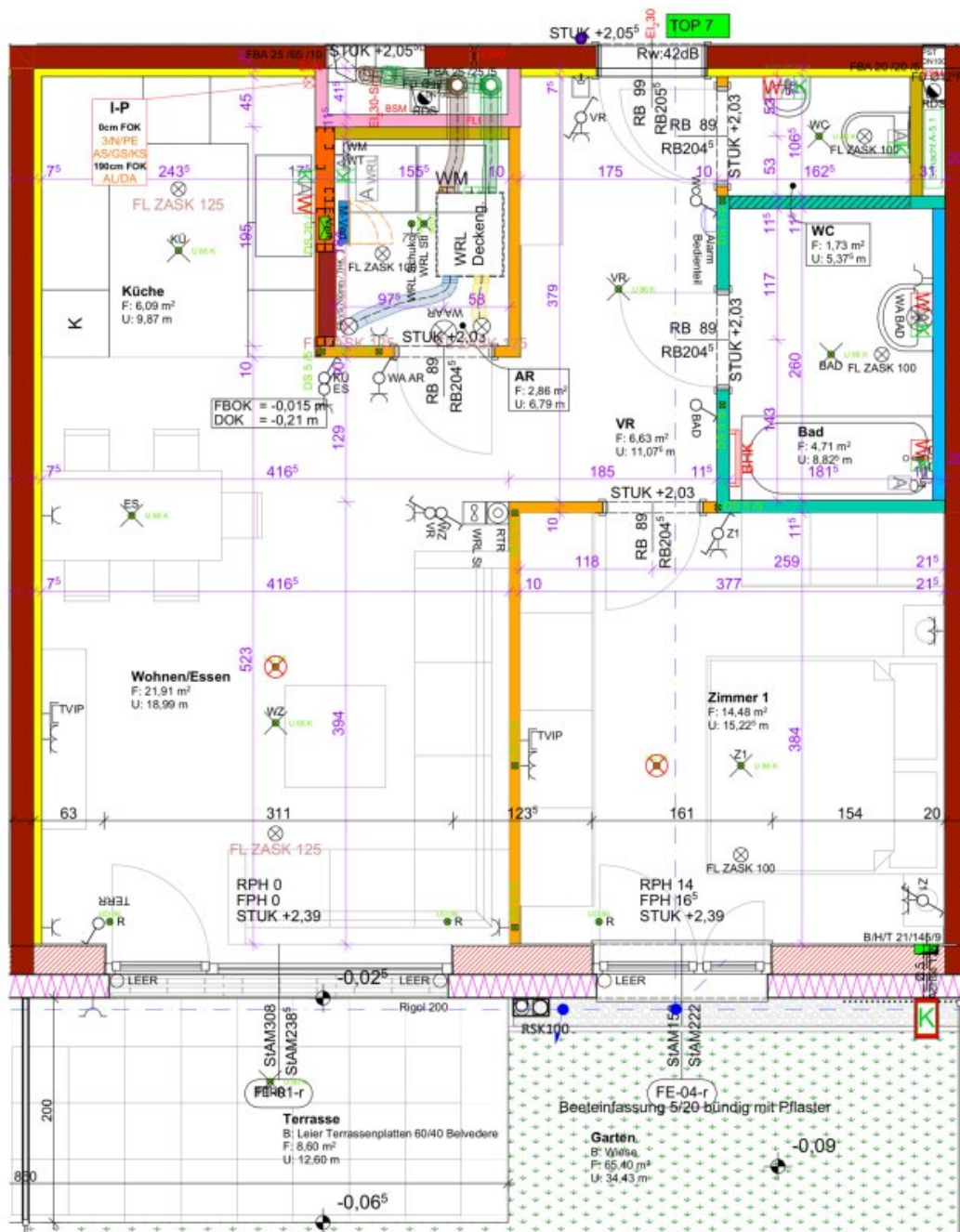








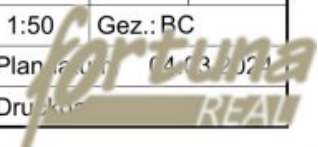


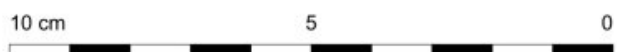
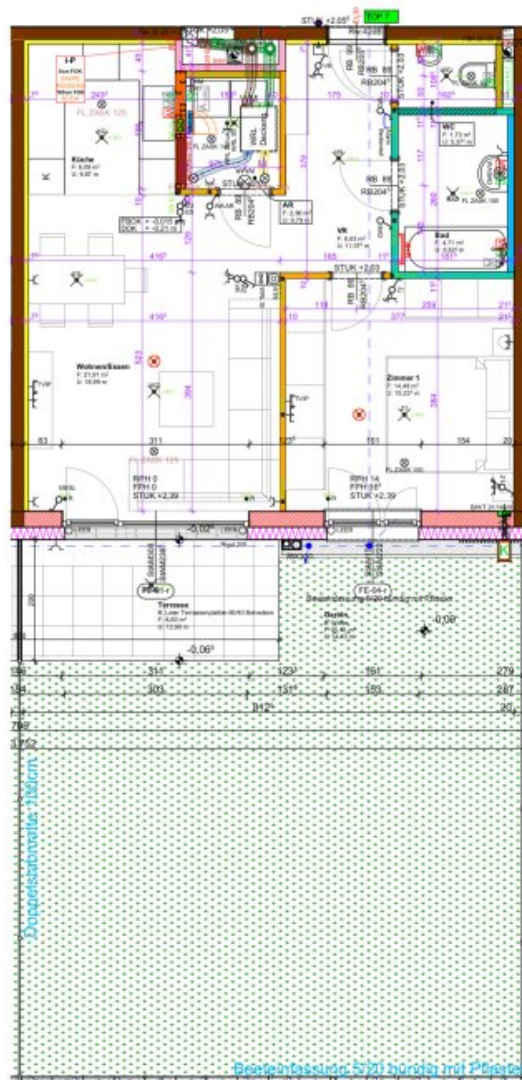


fortuna

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

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





fortuna

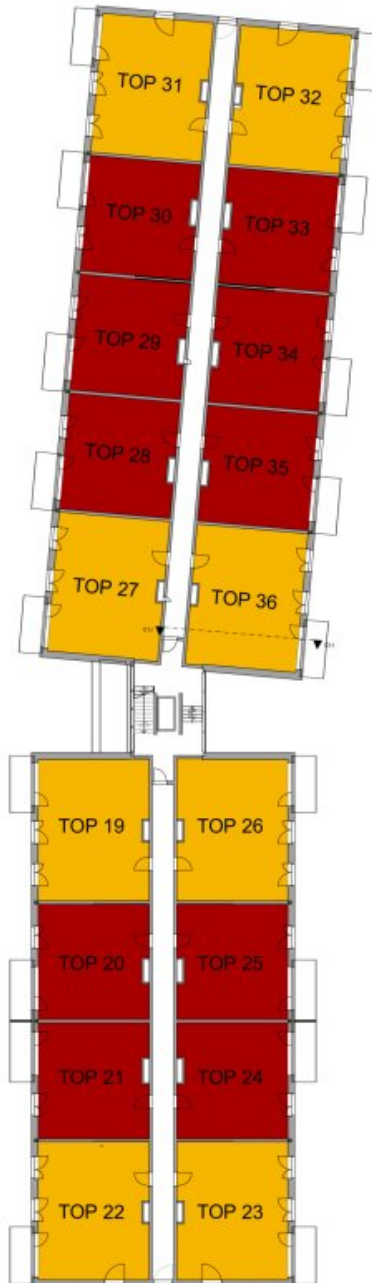
Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 7	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



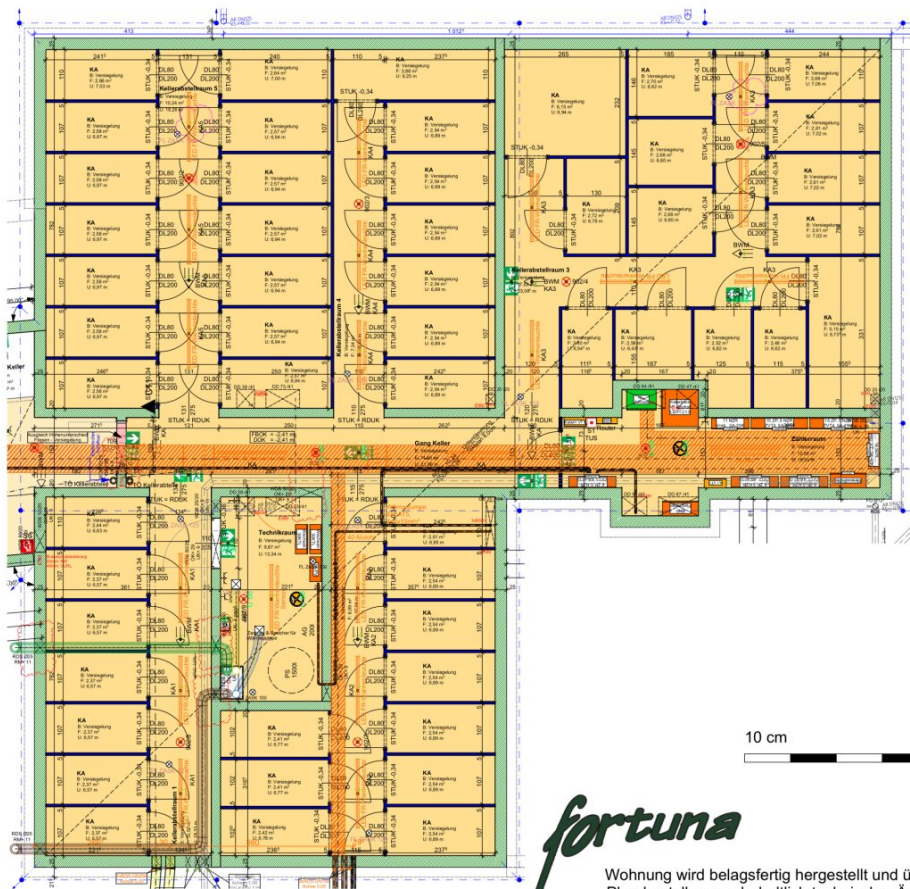
NEUSTIFTER STRASSE

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

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!

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: **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