

## Geheimtipp im Weinviertel - Top 4



**Objektnummer: 1633/58**

**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:	70,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garten:	135,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	288.072,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gregor Waltner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 664 / 51 489 51







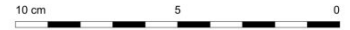
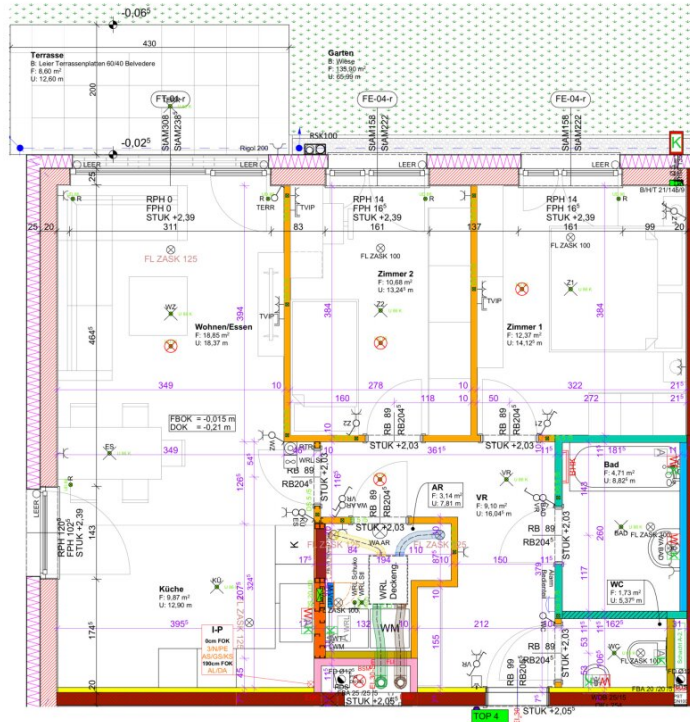












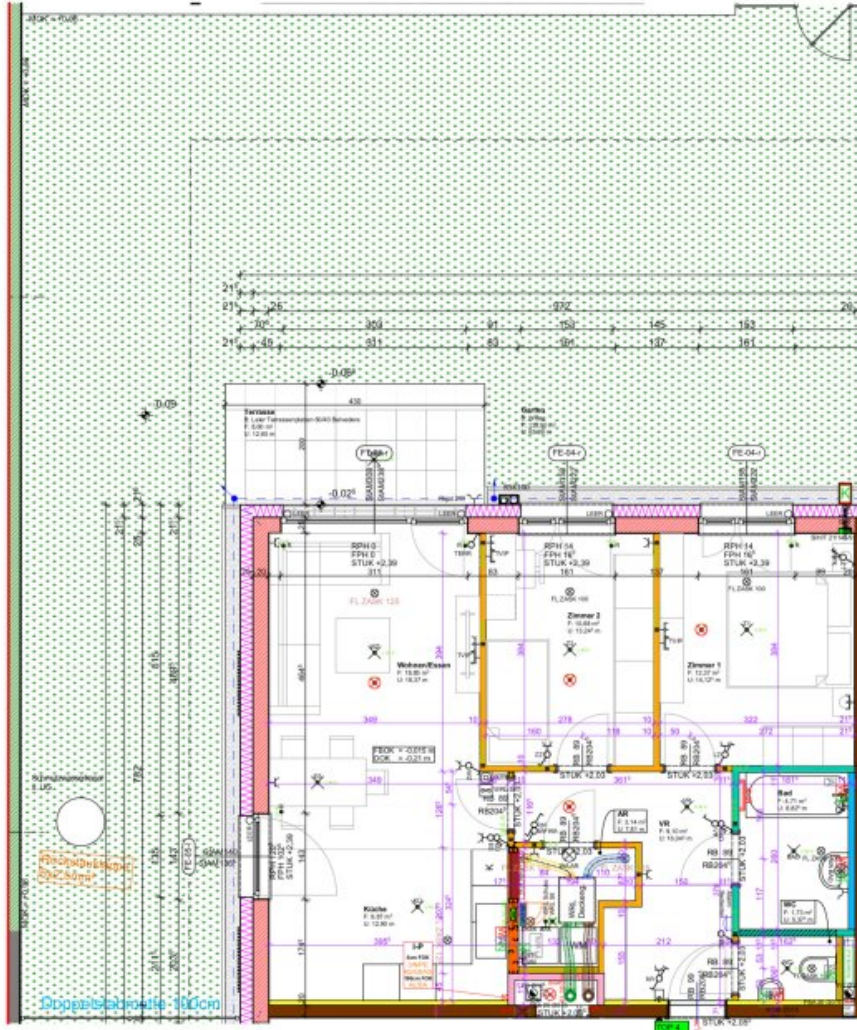
**fortuna**

Wohnung wird belagsfertig hergestellt und übergeben.  
Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen

TOP 4	EG	A3
1:50	Gez.: RC	
Plan	19.03.2021	
Druck		

**fortuna REAL**





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

TOP 4	EG	A4
1:100	Gez.: RC	
Plan	04.03.2024	
Druck	REAL	





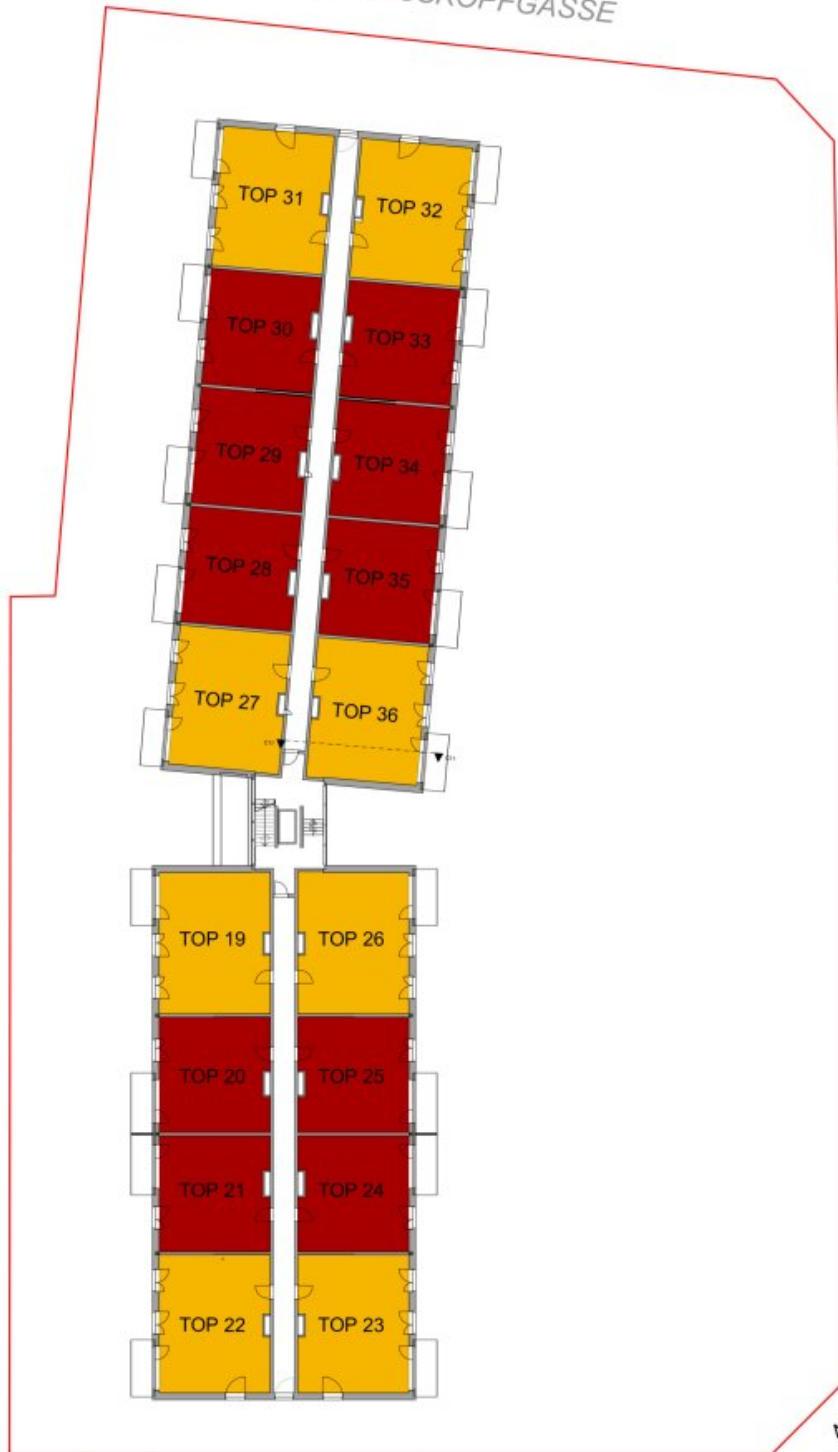
FRANZ-ROSSKOPFGASSE

NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



FRANZ-ROSSKOPFGASSE



NEUSTIFTER STRASSE

IM TOBEL



1. Obergeschoss





FRANZ-ROSSKOPFGASSE



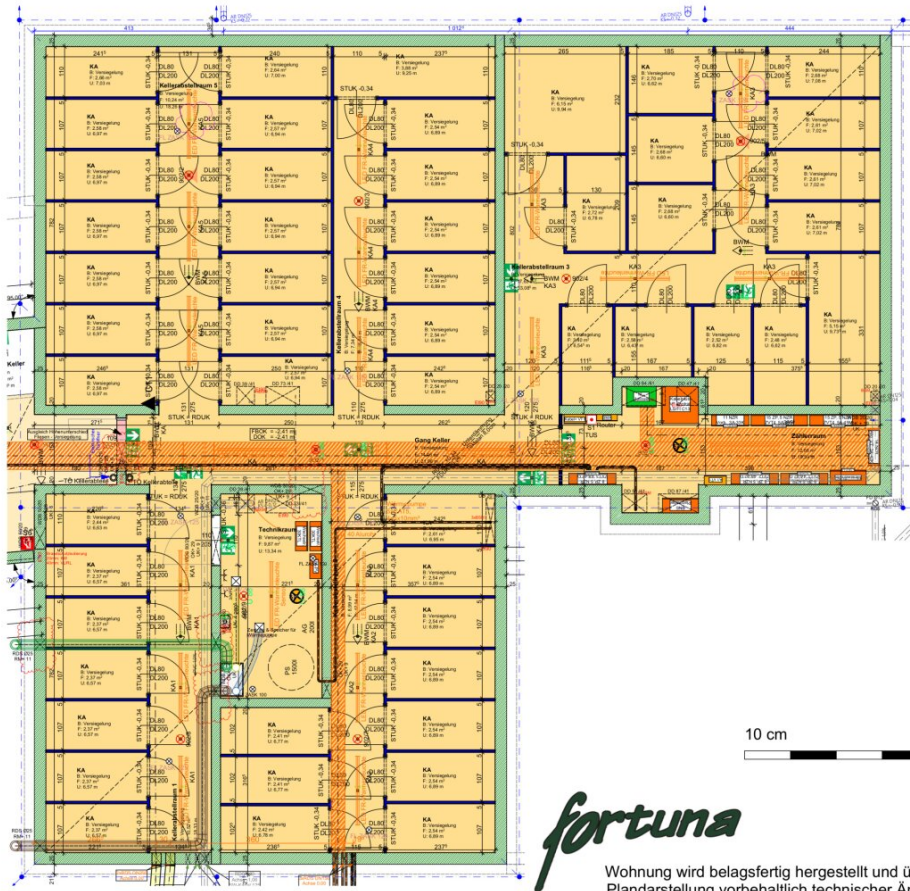
NEUSTIFTER STRASSE

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

Zwei moderne Baukörper, verbunden über ein gemeinsames Stiegenhaus, beherbergen insgesamt 52 Eigentumswohnungen. Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche - entweder Eigengarten oder Balkon. Es werden 53 Stellplätze, ein überdachter Müllplatz sowie Spielplätze verfügbar sein.

Keine Abwicklung nach BTVG! Es ist lediglich eine 25% Anzahlung auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen - alternativ ist eine Bankgarantie möglich. Der Restbetrag ist erst 2 Wochen vor der Wohnungsübergabe fällig.

Genießen Sie Ihr optimales Wohlfühlklima dank der Fortuna-Standardausstattung:

- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bodentiefe Fenster für viel Licht
- Vorbereitungen für außenliegende Beschattungen
- Glasfaser von A1 und Kabel von Kabelplus bis in jede Wohnung

Die ziegelmassive Niedrigenergie-Bauweise verspricht beste Dämmwerte - für niedrige Heizkosten und eine kühlere Sommerzeit.

Kaufpreis pro Kfz-Stellplatz: € 6.000,--

### 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