Ruhige 2-Zimmer Wohnung | 50 m² Wohnfläche | mit Balkon (Ziegelmassivbau!)

famosa HAUS
weil ich besser wohnen will



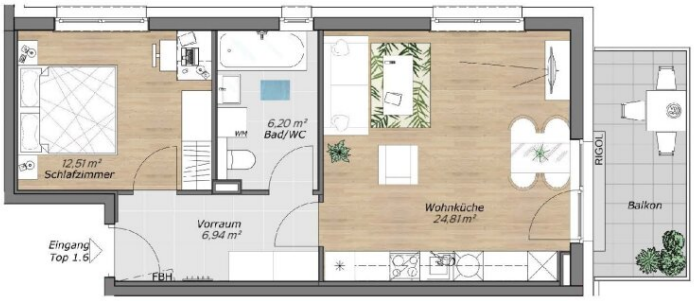
WOHNUNGEN
Josef Fischer-Gasse 3,
2460 Bruck an der Leitha

TOP 1.06 | 1. OG

Wohnen	50 m²
Balkon	8,50 m²
Garten	25 m²
Keller	6 m²



www.famosahaus.at





© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026

Objektnummer: 2165/40

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Fischer-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	25,00 m²
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	237.900,00 €
Betriebskosten:	176,93 €
USt.:	24,07 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten pro Monat inkl. Ust. exkl. Heizkosten / Rücklagen Wohnung + Parkplätze!

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner




KI-visualisierte Möblierung


KI-visualisierte Möblierung


KI-visualisierte Möblierung












KI-visualisierte Möblierung


KI-visualisierte Möblierung







famosa HAUS

weil ich besser wohnen will

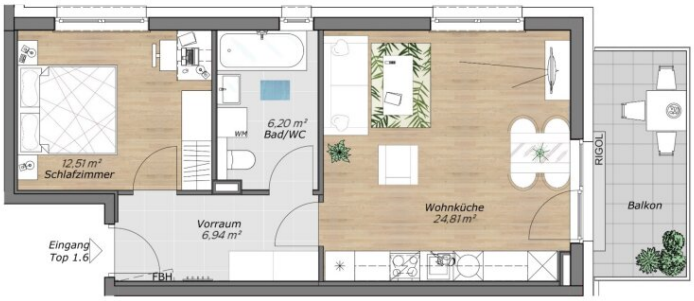


WOHNUNGEN
Josef Fischer-Gasse 3,
2460 Bruck an der Leitha

TOP 1.06 | 1. OG

Wohnen	50 m²
Balkon	8,50 m²
Garten	25 m²
Keller	6 m²







www.famosahaus.at

© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026

Objektbeschreibung

Wo Lage & Wohnkomfort sich verbinden

Wohnen in **Bruck an der Leitha** verbindet Wohnkomfort, Freizeitqualität und optimale Erreichbarkeit – perfekt für Familien, Singles und Paare, die Stadtnähe schätzen und dennoch im Grünen zur Ruhe kommen möchten. In der **Josef Fischer-Gasse 3** bieten **24 hochwertige Ziegelmassiv-Eigentumswohnungen** Raum für neue Lebensphasen – mit **Balkon oder Terrasse bzw. Garten**, die den Wohnraum spürbar ins Freie erweitern. **Barrierefreier Zugang**, **großzügige Kellerabteile** sowie **Parkplätze** und **Fahrradabstellplätze** runden das Angebot ab. **Nur noch wenige Einheiten verfügbar – jetzt informieren und Besichtigung sichern!**

Auf einen Blick:

- 24 Wohnungen (2 Stiegen), **fertiggestellt** – nur mehr **wenige Einheiten verfügbar**!
- **50 bis 96 m² Wohnnutzfläche**
- 2 bis 4 Zimmer
- Balkon *oder* Garten mit Terrasse je Wohneinheit
- Großzügige Kellerabteile, 1-2 Parkplätze je Wohneinheit, Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen (Lift), Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum
- Wohnungseingangstüre mit WK3 Sicherheitsstufe
- **Niedrige Energiekosten**: Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung, Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen), Fußbodenheizung, Fenster mit 3-fach Verglasung & manueller Außenrolläden
- Hochwertige **Ziegelmassivbauweise** & **TÜV AUSTRIA Baubegleitung**

- Zusammenarbeit mit namhaften regionalen Partnerbetrieben (u.a. **Leitl, Rekord, Vaillant, Bramac, Knauf, Wienerberger**)

- **Fixpreis & Finanzierungshilfe, Wohnbauförderung möglich!**

- **Direkt vom Bauträger, ohne Maklerkosten**

- Strom-, Wasser- & Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe im Kaufpreis inkludiert

- **3 Jahren Gewährleistung** ab Schlüsselübergabe

- **Preise ab € 223.000**

Je nach Objekt werden Kaufpreise **mit *und* ohne Oberflächenpaket angeboten.** Das Oberflächenpaket beinhaltet **Malerarbeiten**, **Fliesen-/Plattenarbeiten** (z. B. Feinsteinzeug 60 × 60 cm „Ares Warm Beige“) und **Bautischlerarbeiten** (z. B. Fertigparkett Eiche Landhausdiele), hochwertige Sanitärausstattung z.B. mit Villeroy und Boch. Für weitere Informationen zur Bau- und Ausstattung kontaktieren Sie uns gerne.

Folgende Wohneinheiten sind noch verfügbar:

Top 1.6 (50 m² WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 237.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 252.900 € (mit Oberflächenpaket) **KP Anleger: 223.000 €**

Top 1.10 (96 m² WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 405.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 428.900 € (mit Oberflächenpaket) **KP Anleger: 379.000 €**

Top 1.12 (96 m² WF, 2 Balkone, 2 Parkplätze) **KP: 418.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 441.900 € (mit Oberflächenpaket) **KP Anleger: 390.000 €**

Top 2.10 (96 m² WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 428.900 €** (mit Oberflächenpaket) **KP Anleger: 379.000 €**

Top 2.12 (96 m² WF, 2 Balkone, 2 Parkplätze) **KP: 418.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 441.900 € (mit Oberflächenpaket) **KP Anleger: 390.000 €**

Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorgeobjekt: Wir beraten Sie gerne zu den verfügbaren Wohnungen und passenden Finanzierungsmöglichkeiten!

famosa Haus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.

Einziehen & Wohlfühlen! Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!

Die Wohnung Top 1.6 befindet sich im 1 OG und bietet auf rund 50 m² ein Wohngefühl, das größer wirkt als die Fläche: hell, offen und angenehm durchdacht. Mittelpunkt ist die sonnige Wohnküche mit direktem Zugang auf den großen Balkon (ca. 8,5 m²) – der perfekte Platz für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abende im Freien. Ein Schlafzimmer, Bad und Vorraum runden den kompakten Grundriss ab.

Auf Wunsch ist die Wohnung optional schlüsselfertig erhältlich – inklusive Parkett- und Feinsteinzeugböden sowie Sanitäreinrichtung mit Badewanne. Ein besonderes Extra ist die zusätzliche Freifläche als praktische Manipulationsfläche: ideal für Urban Gardening mit Hochbeeten, Kräutern oder Gemüse – oder auch perfekt als Platz für Ordnung im Alltag, etwa für eine Fahrradbox, Reifenbox oder Gerätebox.

Kaufpreis ohne Oberflächenpaket (ausgemalt): 237.900 €

Kaufpreis mit Oberflächenpaket: 252.900 €

Anlegerpreis: 223.000 € (mit Oberflächenpaket)

Das Oberflächenpaket beinhaltet komplette Malerarbeiten, Fließen- und Plattenarbeiten (wie bspw. Feinsteinzeug 60 x 60 cm Ares Warm Beige) sowie Bautischlerarbeiten (wie bspw. Fertigparkett Eiche Landhausdiele), hochwertige Sanitärausstattung z.B. mit Villeroy und Boch – für ein stimmiges, hochwertiges Wohngefühl.

Kontaktieren sie uns gerne für weitere Informationen zur Bau- und Ausstattung!

Betriebskosten: rd. € 194,-- / Monat inkl. Ust. exkl. Heizkosten

Rücklagen: rd. € 19,--/ Monat exkl. Ust.

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. € 41,--/ Monat inkl. Ust. und Rücklagen

Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorgeobjekt: Wir beraten Sie gerne zur Wunscheinheit und passenden Finanzierungsmöglichkeiten!

Disclaimer – Visualisierungen / KI-bearbeitete Fotos:

Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung von Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keinen verbindlichen Ausführungs- oder Lieferumfang dar. Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sowie die genehmigten Pläne. Abweichungen in Ausstattung, Materialien, Farben, Möblierung oder Bepflanzung sind möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Polizei <1.000m
Post <1.750m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap