

**Ziegelmassiv-Neubauwohnung | 96 m² Wohnfläche |
Balkon & 2 Parkplätzen**



Objektnummer: 2165/41

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: | 96,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 8,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 28,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 405.900,00 € |
| Betriebskosten: | 439,00 € |
| Sonstige Kosten: | 83,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Angeführte Betriebskosten pro Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten!

Ihr Ansprechpartner



Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/



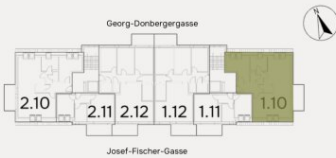






WOHNUNGEN
 Josef Fischer-Gasse 3,
 2460 Bruck an der Leitha

TOP 1.10 | DG
 Wohnen 96 m²
 Balkon 8,50 m²
 Keller 8 m²



Objektbeschreibung

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

Einziehen & Wohlfühlen! Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!

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 € 237.900**

Je nach Objekt werden Kaufpreise **mit *und* ohne Oberflächenpaket angeboten**. Das Oberflächenpaket beinhaltet **Malerarbeiten, Fliesen-/Plattenarbeiten** (z. B. Feinsteinzeug 60 x 60 cm „Ares Warm Beige“) und **Bautischlerarbeiten** (z. B. Fertigparkett Eiche Landhausdielen), 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)

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

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

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

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

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

Die Wohnung Top 1.10 ist eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung** für alle, die Raum spüren möchten: ruhig gelegen, angenehm weitläufig und mit einem Wohngefühl, das durch die großzügig angelegten Räume sofort überzeugt. Auf rund **96 m² Wohnfläche** bietet sie viel Platz für Familienleben, Home Office oder einfach mehr Komfort im Alltag.

Herzstück ist die **sonnige Wohnküche** mit direktem Zugang zum **Balkon (ca. 8 m²)** – ein stimmiger Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Dazu kommen ein **Schlafzimmer** und ein weiteres **Zimmer** als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. **Bad** und **WC** sind **separat**, ein **Abstellraum** sorgt für Ordnung, und der **Vorraum** verbindet alles elegant.

Optional ist die Wohnung auch **schlüsselfertig** erhältlich: **Badezimmer, WC, Parkett- und Feinsteinzeugböden** sind dabei bereits inkludiert.

Kaufpreis mit Oberflächenpaket: 428.900 €

Kaufpreis ohne Oberflächenpaket (ausgemalt): 405.900 €

Anlegerpreis: 379.000 € (mit Oberflächenpaket)

Das Oberflächenpaket beinhaltet komplette Malerarbeiten, Fliesen- und Plattenarbeiten (wie bspw. Feinsteinzeug 60 x 60 cm Ares Warm Beige) sowie Bautischlerarbeiten (wie bspw. Fertigparkett Eiche Landhausdielen), 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. € 439,-- / Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten

Rücklagen: rd. € 33,--/ Monat exkl. Ust.

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. € 50,--/ 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

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