

**Hochwertige 3-Zimmer DG-Wohnung | 96 m² Wohnfläche |
mit Balkon & 2 Parkplätzen (Ziegelmassiv!)**



Objektnummer: 2165/43

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:	428.900,00 €
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 2.10 | DG
 Wohnen 96 m²
 Balkon 8 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 2.10 ist eine großzügige, lichtdurchflutete **3-Zimmer-Wohnung** mit spürbar viel Raum und einem besonders angenehmen Wohngefühl. Auf rund **96 m² Wohnfläche** bietet sie eine klare Aufteilung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Home-Office-Nutzung.

Herzstück ist die **sonnige Wohnküche** mit direktem Zugang zum **großen Balkon (ca. 8,5 m²)** – perfekt für entspanntes Verweilen im Freien, Frühstück in der Sonne oder ruhige Abende. Ergänzt wird das Raumangebot durch **Schlafzimmer** und **Kinderzimmer**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC**. **Abstellraum** und **Vorraum** sorgen für Ordnung und einen stimmigen Empfang.

Für ein stimmiges, hochwertiges Wohngefühl ist bereits gesorgt: Namhafte Sanitärkeramik (Villeroy und Boch) für **Bad & WC**, **Parkett-** (Eiche Landhausdielen) **und Feinsteinzeugböden** (wie bspw. 60 x 60 cm Ares Warm Beige) sind inkludiert. Gerne informieren wir unverbindlich über die Bau- und Ausstattungsdetails.

Kaufpreis (schlüsselfertig): 428.900 €

Anlegerpreis: 379.000 €

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