

**Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung | 96 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | mit Freiflächen & 2 Parkplätzen  
(Ziegelmassivbau!)**



Famosahaus  
KI-optimiertes Schaubild

**Objektnummer: 2165/42**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	418.900,00 €
Betriebskosten:	474,00 €
Sonstige Kosten:	86,00 €
Infos zu Preis:	

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

## Ihr Ansprechpartner



**Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/





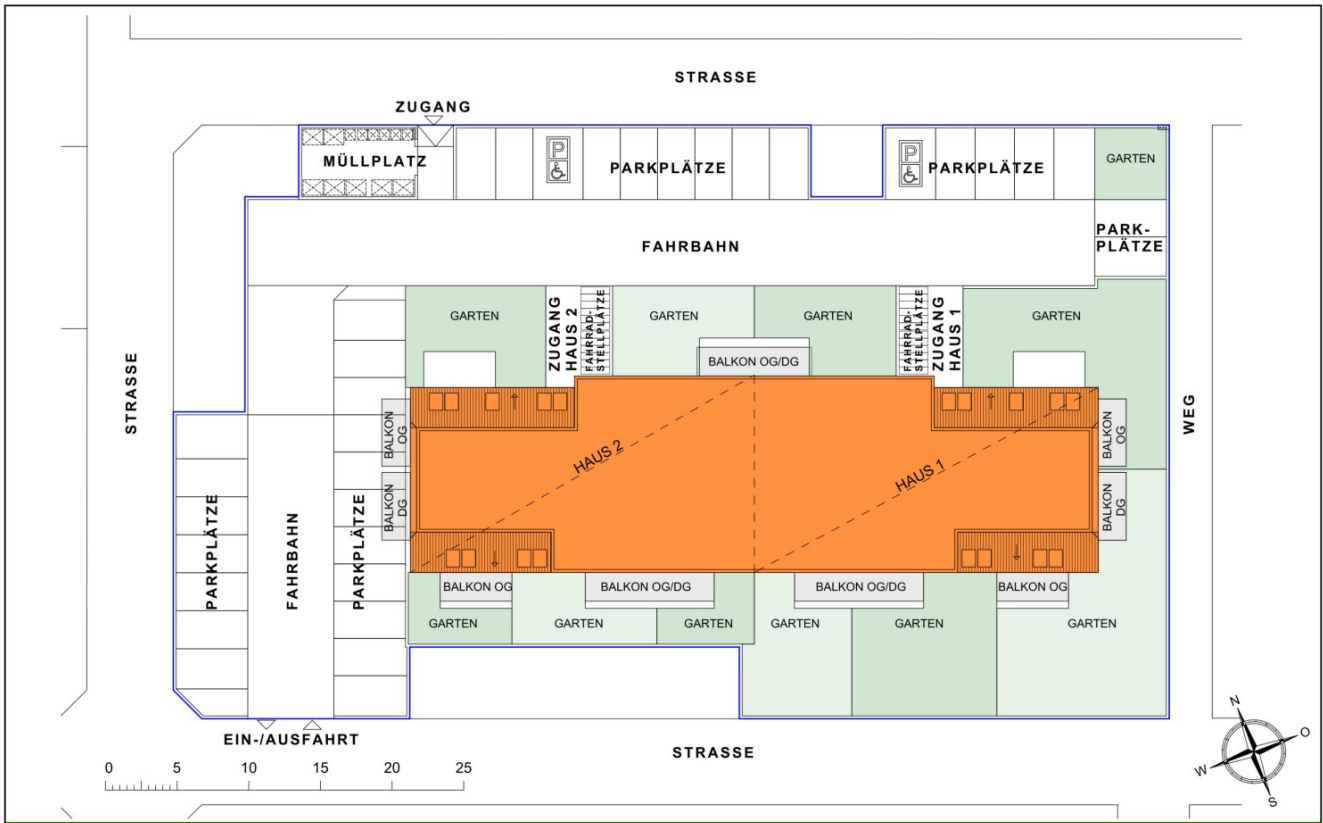






Wohnküche	34,79m <sup>2</sup>	Vorraum	9,76m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche:	
Schlafzimmer	14,72m <sup>2</sup>	Abstellraum	3,18m <sup>2</sup>	Top 1.12	ca: 96,30m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,10m <sup>2</sup>	Bad	7,95m <sup>2</sup>	Balkon 1	8,44m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,56m <sup>2</sup>	WC	1,70m <sup>2</sup>	Balkon 2	7,48m <sup>2</sup>

  
 Weil ich **besser** wohnen will  
**VERKAUFSPLAN**  
 H1\_DG Top 1.12 | BRL-B-VP-A\_



**FAMOSAHAUS** Bauträger GmbH  
1120 Wien, Schönbrunner Straße 225/3

**VERKAUFSPLAN**

LAGEPLAN

BRL-B-VP-B\_

# Objektbeschreibung

***Famosahaus - 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!**
- **43 bis 96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 237.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 252.900 € (mit Oberflächenpaket)

**Top 1.10** (96 m<sup>2</sup> WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 405.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 428.900 € (mit Oberflächenpaket)

**Top 1.12** (96 m<sup>2</sup> WF, 2 Balkone, 2 Parkplätze) **KP: 418.900 €** (ohne Oberflächenpaket) 441.900 € (mit Oberflächenpaket)

**Top 2.10** (96 m<sup>2</sup> WF, Balkon, 2 Parkplätze) **KP: 428.900 €** (mit Oberflächenpaket)

**Top 2.12** (96 m<sup>2</sup> WF, 2 Balkone, 2 Parkplätze) **KP: 418.900 €** (ohne Oberflächenpaket)  
441.900 € (mit Oberflächenpaket)

### **Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für Ihren Weg ins Eigenheim entdecken.**

Die Wohnung Top 1.12 ist eine großzügige, ruhig gelegene **4-Zimmer-Wohnung** mit viel Licht, Weite und einem Extra an Freiraum. Auf rund **96 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der Familien ebenso begeistert wie alle, die Platz für Home Office und Rückzug suchen. Das Highlight: **zwei Balkone mit jeweils ca. 8 m<sup>2</sup> in Nord-/Südausrichtung** – Sonne am Tag, frische Luft und angenehme Ruhe zu jeder Tageszeit.

Im Zentrum liegt die **sonnige Wohnküche** mit Balkonzugang – ideal für gemeinsames Leben und für Gäste. Das **Schlafzimmer** öffnet sich zum **zweiten Balkon**, dazu kommen **zwei weitere Zimmer** als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. **Bad und WC sind separat**, ergänzt durch eine **kleine, abgetrennte Waschküche** – praktisch für den Alltag. **Abstellraum, Vorraum** und ein **großzügiges Kellerabteil** schaffen zusätzlichen Stauraum und halten das Zuhause aufgeräumt.

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 €**

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. € 474,-- / Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten

Rücklagen: rd. € 36,--/ Monat exkl. Ust.

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. € 50,--/ Monat inkl. Ust. und Rücklagen

**Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für Ihren Weg ins Eigenheim entdecken.**

*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