

## **Ruhige 2-Zimmer Wohnung | 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche | mit Balkon (Ziegelmassivbau!)**



**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	25,00 m <sup>2</sup>
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	237.900,00 €
Betriebskosten:	254,00 €
Sonstige Kosten:	79,00 €
Infos zu Preis:	

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

## Ihr Ansprechpartner



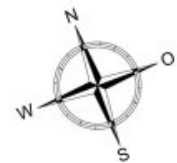
**Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/







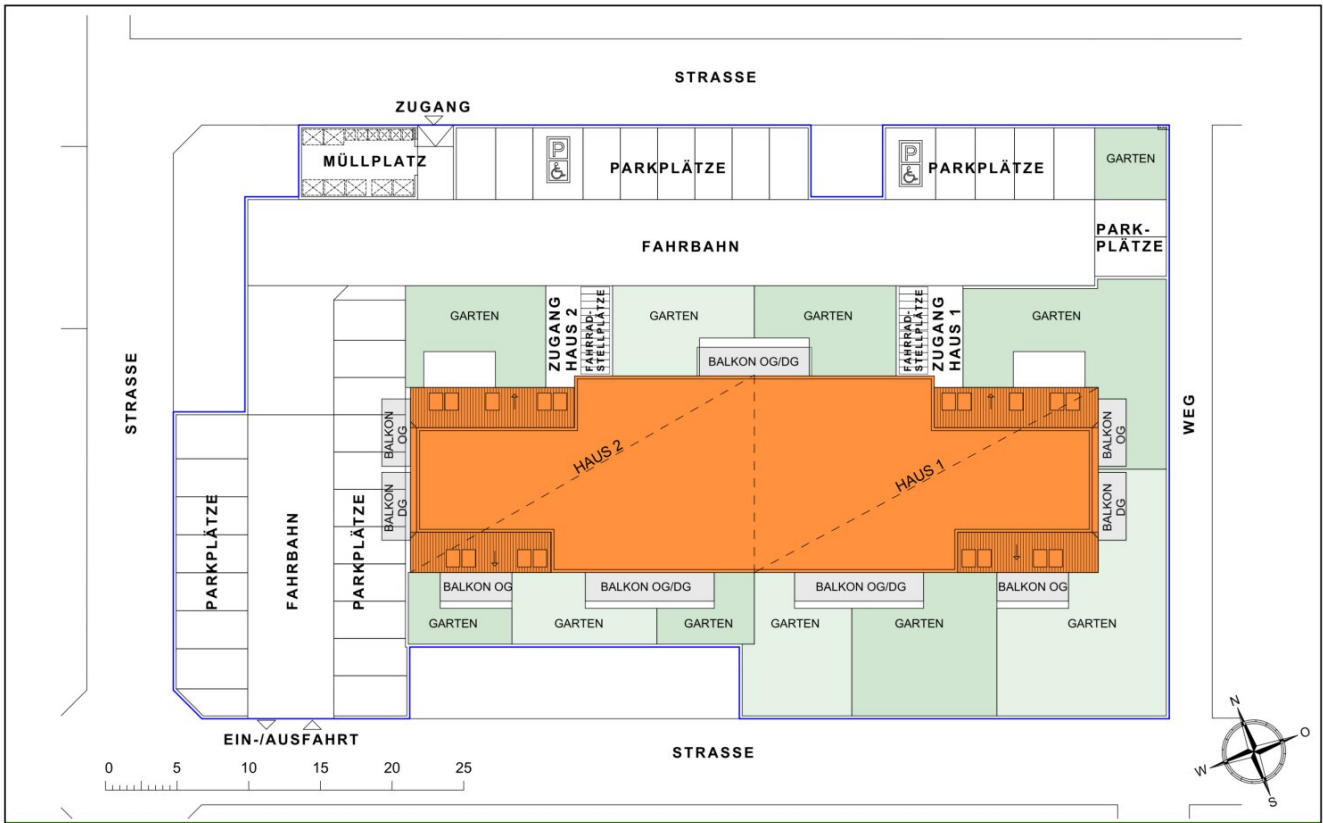


Wohnküche	24,81m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche:	
Schlafzimmer	12,51m <sup>2</sup>	Top 1.6	ca: 50,00m <sup>2</sup>
Vorraum	6,94m <sup>2</sup>	Balkon	8,49m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,20m <sup>2</sup>	Garten	25,00m <sup>2</sup>



**VERKAUFSPLAN**

H1\_OG Top 1.6 | BRL-B-VP-A\_



# 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 1.6 befindet sich im 1 OG und bietet auf rund 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) – 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 €**

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. € 254,-- / Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten

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

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. € 60,--/ 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