



90763 Fürth

Eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon in Südausrichtung

Stilvoller Neubau in zentraler Lage



657.166 €

Kaufpreis

106,08 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Bavaria Wohnbau GmbH
Egemen Cengiz
Tel.: 004915568028761
e.cengiz@bavariawohnbau.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106,08 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	657.166 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individueller Innenausbau – maximale Flexibilität für Ihr neues Zuhause

Ab sofort bieten wir unsere Wohnungen als sogenannte Ausbauwohnungen an. Das bedeutet: Der Innenausbau – wie Boden-Wandbeläge, Malerarbeiten, Innentüren und Sanitär-Endmontage – ist noch nicht final umgesetzt und kann nach Ihren eigenen Vorstellungen individuell gestaltet werden. Sollten Sie den Innenausbau durch uns ausführen lassen wollen, bieten wir Ihnen auch eine schlüsselfertige Umsetzung an – entsprechend Ihrer Wünsche, auf Anfrage und gegen Aufpreis. In diesem Fall wird die Wohnung gemäß dem Ausstattungsexposé und individueller Abstimmung fertiggestellt.

Diese Lösung schafft größtmögliche Freiheit – für Eigennutzer mit eigenen Vorstellungen ebenso wie für Kapitalanleger mit klaren Zielen.

- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Gemütlicher, optisch abgetrennter Schlafbereich
- Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Individualisierbare Ausstattung
- Fußbodenheizung, Markenprodukte im Sanitärbereich
- Aufzug
- Tiefgarage
- Kellerabteil



Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Fürth – Modern, nachhaltig und familienfreundlich

Wohnung 32 – ca. 106 m², 5 Zimmer + Balkon:

Die Diele (4,35 m²) und der Flur (7,13 m²) bieten einen hellen und praktischen Eingangsbereich. Das Wohn-/Esszimmer mit Küche (31,90 m²) schafft durch die offene Gestaltung ein modernes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer (16,91 m²) ist großzügig und ruhig gelegen.

Zwei Kinderzimmer (14,75 m² und 10,74 m²) bieten Platz für Familie oder Homeoffice.

Das Bad (5,56 m²) sowie das separate Dusch-WC (3,96 m²) sorgen für Funktionalität und Komfort.

Der Balkon (10,78 m² / 50 % angerechnet) lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein.

bitte beachten: die Abschreibungsmöglichkeiten bei für Kapitalanleger:

§ 7 Nr. 5a EStG: 6 Jahre degressive Abschreibung zu je 5%

Wohnvielfalt für jede Lebensphase

Der Wohnungsmix reicht von 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 141 m². Ob Single, Paar oder Familie – hier findet jeder ein Zuhause, das zu den individuellen Bedürfnissen passt. Alle Einheiten sind barrierefrei.

Besonderer Fokus auf Familienfreundlichkeit

Mit 12 großzügigen 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen – also rund einem Viertel aller Einheiten – wurde gezielt an Familien gedacht. Ein Highlight für die Kleinen ist der zwei Ebenen umfassende Spielplatz, der in die grüne Wohnanlage integriert wird.

Das Projekt im Überblick:

- KfW-55-Energieeffizienzhaus
- 45 moderne Eigentumswohnungen
- Vielfältiger Wohnungsmix: 1,5 bis 5 Zimmer, 40–141 m² Wohnfläche
- Barrierefrei
- Förderung durch die Stadt Fürth möglich
- Tiefgarage & Fahrradstellplätze
- Aufzüge in allen Gebäuden
- Familienfreundliche Anlage mit Spielplatz auf zwei Ebenen

Grüne, ruhige Wohnumgebung

Zeitgemäße, nachhaltige Architektur

Lage

Sichern Sie sich Ihre Kapitalanlage und profitieren Sie von unserer kostenlosen Erst-Vermietung. Das Objekt Flößbau 100 ist vielleicht nicht das einhundertste Projekt in der Südstadt, aber mit Sicherheit eines der letzten, die in dieser vom Rednitzgrund bis zum südlichen Bereich des Bahnhofs führenden Straße realisiert werden können.

Eingebettet zwischen Zentrum und dem Südstadtpark liegt die Flößbaustraße, zentral und dennoch ruhig in zweiter Reihe gelegen. Hier befindet sich eine der letzten Südstadtperlen.

Die zentrale Lage impliziert, dass alles, was zum Leben dazugehört und benötigt wird, ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.



- Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage.
- Perfekte Infrastruktur mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Autobahnen,
- Flughafen
- fußläufig in (ca. 10min) in die Innenstadt
- schnell erreichbare Wiesengrund
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Ärzte sind gut erreichbar.sservice.

Nähere Information erhalten Sie von Ihrem Verkaufsberater.

Für einen Besichtigungstermin vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung,
oder vorab telefonisch täglich bis 20.00 Uhr

verkauf@bavariawohnbau.de

Tel: +49 911 6500 5096



Bavaria
WOHNBAU

Stilvoller Neubau in zentraler Lage

Wohnquartier Flößbau 100

45 Wohneinheiten in Top Lage

- 40m² - 141m²
- Provisionsfrei
- Bis zu 4% Rendite
- Fußbodenheizung
- Außen und Tiefgaragenstellplätze
- Balkon und Terrassen
- KfW 55 - hohe Förderungsstufe

90763 Fürth, Flößbastraße 100

Tel.: 0911 6500 5096

WWW.BAVARIAWOHNBAU.DE









