



## 90763 Fürth

### Schlicht und Extravagant

#### Stilvoller Neubau in zentraler Lage



**540.528 €**

Kaufpreis

**97,13 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Bavaria Wohnbau GmbH**  
Egemen Cengiz  
Tel.: 004915568028761  
[e.cengiz@bavariawohnbau.de](mailto:e.cengiz@bavariawohnbau.de)

#### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 97,13 m² |
| Zimmer              | 3        |
| Schlafzimmer        | 2        |
| Badezimmer          | 1        |
| Balkone / Terrassen | 1        |

#### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 540.528 € |
| provisionspflichtig | ×         |

#### Energieausweis

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

#### Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2023      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## 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 16 – ca. 97 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer + Balkon:

Beim Betreten empfängt Sie eine Diele (10,31 m<sup>2</sup>), die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (37,07 m<sup>2</sup>) ist hell und einladend – ideal für gemütliche Abende.

Das Schlafzimmer (16,32 m<sup>2</sup>) bietet Ruhe und Komfort, während das Kinderzimmer (18,45 m<sup>2</sup>) großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar ist.

Das Bad (7,47 m<sup>2</sup>) ist modern gestaltet und verfügt über Platz für eine große Dusche oder Badewanne.

Ein Abstellraum (3,95 m<sup>2</sup>) sorgt für Ordnung.

Der Balkon (3,56 m<sup>2</sup> / 50 % angerechnet) bietet Platz für entspannte Momente im Freien.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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

- 40m<sup>2</sup> - 141m<sup>2</sup>
- 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](http://WWW.BAVARIAWOHNBAU.DE)









