90475 Fischbach

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Fischbach - Nur noch 2 Wohnungen verfügbar

474.000 €
Kaufpreis

79 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	474.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.09.2034
Baujahr (Haus)	2026
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	15.40

Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Beschreibung

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Fischbach entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit lediglich sieben Wohneinheiten. Das durchdachte Wohnkonzept vereint hochwertige Bauweise, zeitgemäße Architektur und eine klare Ausrichtung auf nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss verbindet durchdachte Architektur mit einem besonderen Wohngefühl: Helle Räume, gemütliche Schrägen und eine großzügige Dachterrasse schaffen eine Atmosphäre, die sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt sein kann.

Raumkonzept und Wohnqualität:

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre private Dachterrasse – ein Ort für entspannte Abende, gesellige Stunden oder einfach einen ruhigen Moment über den Dächern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Das moderne Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC ausgestattet. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC.

Bauqualität und Ausstattung:

Das Gebäude wird in ökologischer Ziegelbauweise ohne klassisches Wärmedämmverbundsystem errichtet und steht damit für ein angenehmes Raumklima und nachhaltige Bauweise.

Die Ausstattung überzeugt durch Qualität und Individualisierbarkeit:

Bodenbeläge nach Wahl: Echtholzparkett, Vinyl oder Fliesen
Hochwertige Sanitärausstattung von Vigour
Fußbodenheizung in allen Räumen
Luftwasserwärmepumpe mit Wohnungsstationen
Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Kunststofffenster mit moderner Wärmeschutzverglasung
Elektrische Rollläden
Videosprechanlage

Komfort und Nebenflächen:

Eigenes Kellerabteil
Fahrradstellplätze im Gemeinschaftsbereich
Carport für 19.000 €

Für Eigennutzer und Kapitalanleger:

Diese Wohnung erfüllt zentrale Anforderungen moderner Immobilieninvestitionen:

Großzügige Wohnfläche mit familienfreundlichem Grundriss
Energieeffizienter Neubau mit geringem Instandhaltungsbedarf
Attraktive Vermietbarkeit durch Größe, Lage und Ausstattung
Steuerliche Vorteile durch Abschreibungsmöglichkeiten bei Neubauten
Nachhaltige Wertentwicklung in gefragter Wohnlage

Fazit:

Eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept – ideal für Paare oder Familien oder als langfristig stabile Kapitalanlage.

Sichern Sie sich eine der letzten verfügbaren Einheiten in diesem exklusiven Neubauprojekt.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Fischbach im Südosten der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün aus und bietet ein besonders angenehmes Wohnumfeld.

Ein großer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Nürnberger Reichswald, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt und einen hohen Erholungswert garantiert.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Über nahegelegene Hauptverkehrsstraßen und den öffentlichen Nahverkehr (Bus mit Anschluss an S- und U-Bahn) sind sowohl das Zentrum als auch die umliegenden Städte bequem erreichbar.

Im Ort selbst sowie in der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und solider Infrastruktur macht Fischbach zu einer gefragten Wohnlage im Nürnberger Südosten.

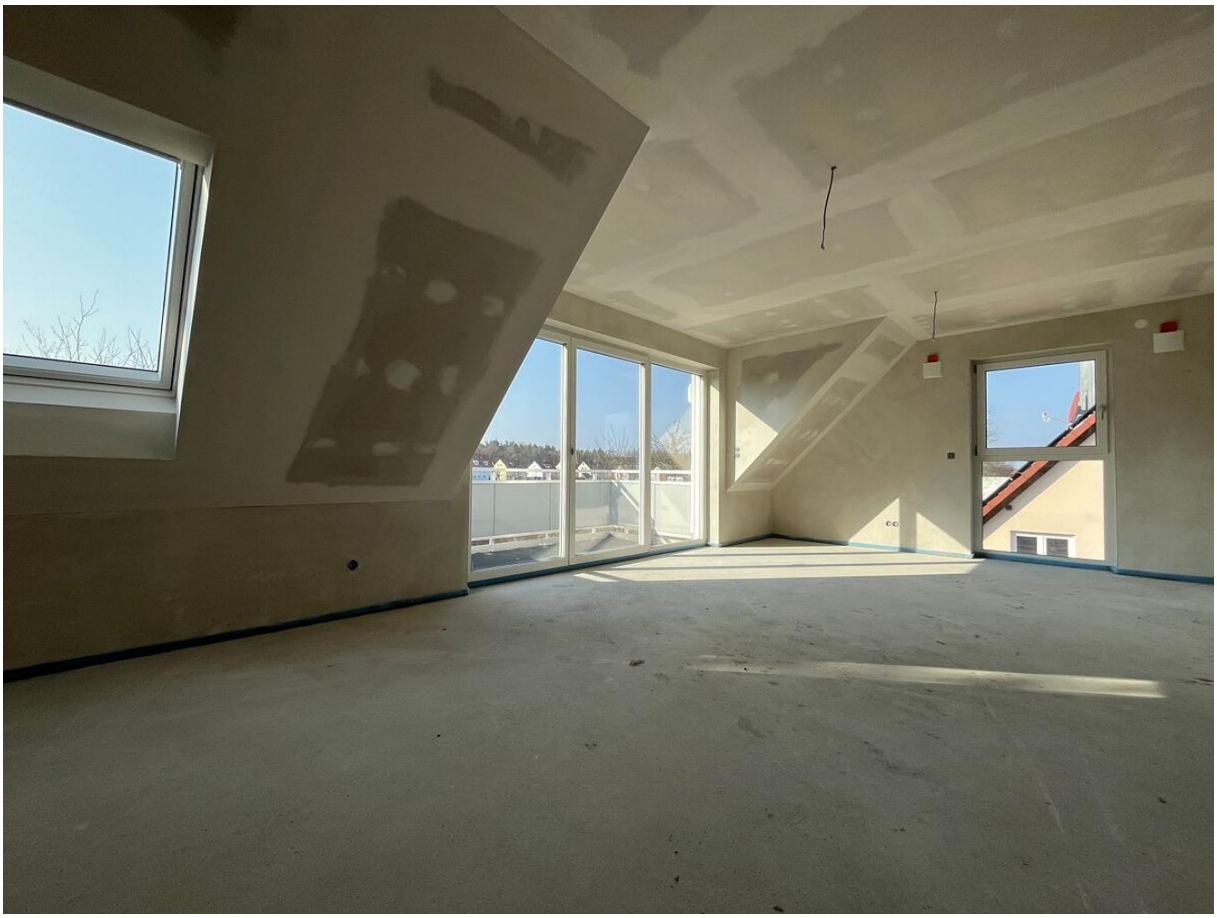
Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

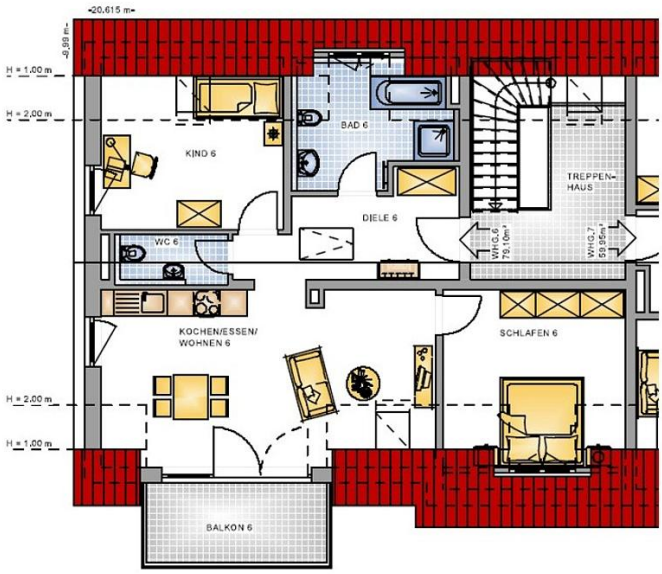
Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).

Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG



Grundflächen gemäß WoFlV:

DG - Wohnung 6

Kochen-Essen-Wohnen	27.99 m²
Diele	9.33 m²
WC	2.79 m²
Kind	14.67 m²
Schlafen	12.29 m²
Bad	8.37 m²
Balkon (1/2)	3.66 m²
Wohnfläche DG, Whg. 6 gesamt	79.10 m²
nutzbare Grundfläche DG, Whg. 6 gesamt	88.75 m²