

**Lichtdurchflutetes Ziegelmassiv-Einfamilienhaus | 123 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | LWP, PV-Anlage, Eigengarten, Terrasse &  
Carport**



**Objektnummer: 2165/52**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	483.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Famosahaus Bauträger GmbH

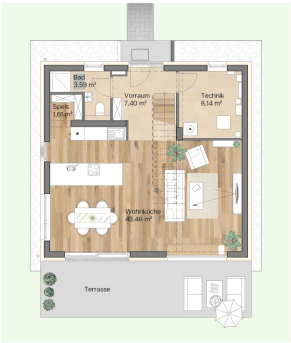
Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**EINFAMILIENHAUS ARIOSO**  
Ernst Bayer-Gasse 5,  
2460 Bruck an der Leitha

**Haus 11**  
Wohnen 123 m<sup>2</sup>  
Terrasse 23 m<sup>2</sup>  
Garten 188 m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss**  
Raumhöhe 2.85 m

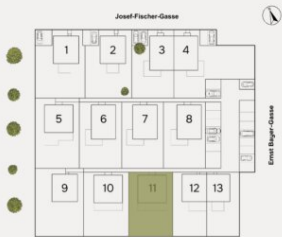




**EINFAMILIENHAUS ARIOSO**  
Ernst Bayer-Gasse 5,  
2460 Bruck an der Leitha

**Haus 11**

Wohnen 123 m<sup>2</sup>  
Terrasse 23 m<sup>2</sup>  
Garten 188 m<sup>2</sup>



www.famosahaus.at



**Obergeschoss**  
Raumhöhe 2,65-3,00 m



# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen im Grünen,

### nahe der Altstadt von Bruck a.d. Leitha

In Bruck an der Leitha (Ernst Bayer-Gasse 5) bieten 13 Einfamilien- und Doppelhäuser, Raum für alle, die das Leben gern nach draußen erweitern: Frühstück auf der Terrasse, Spielen im Eigengarten, Ankommen in einem Zuhause, das sich leicht anfühlt. Ziegelmassiv und als Niedrigenergiehaus geplant, belagsfertig übergeben und bereit für den nächsten Lebensabschnitt – mit durchdachten Details, die Komfort spürbar und Kosten kalkulierbar machen. **Nur noch wenige Einheiten verfügbar!**

#### Auf einen Blick:

- 13 Einfamilien- und Doppelhäuser, **fertiggestellt** – nur noch **wenige Einheiten verfügbar!**
- **95 bis 123 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Eigengarten mit Terrasse + 2 PKW-Abstellplätze **tw. mit Carport**
- Mit oder ohne Keller
- **Niedrige Energiekosten:** PV-Anlage, Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen), Fußbodenheizung, Warmwasseraufbereitung, Fenster mit 3-fach Verglasung, Sonnenschutz bei allen Fenstern/Fenstertüren (Raffstores & Außenrollläden)
- 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, ohne Grundbuch-Eintragungsgebühr** (bis 01.07.2026 lt. [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#))
- Strom-, Wasser- & Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe im Kaufpreis inkludiert
- **3 Jahren Gewährleistung** ab Schlüsselübergabe
- **Preise ab € 460.900**

Der **Haustyp „Arioso“** steht für lichtdurchflutetes, offenes Wohnen mit spürbarer Leichtigkeit. Auf 123 m<sup>2</sup> trifft solide Ziegelbauweise auf eine Planung, die den Alltag schöner macht – mit klaren Linien, viel Tageslicht und einem Wohngefühl, das sofort ankommt.

Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit praktischer Speis, die sich zum Garten hin öffnet: drinnen leben, draußen weiteratmen. Die 2,85 m Raumhöhe im Erdgeschoss verstärkt das großzügige Raumgefühl und verleiht dem Zuhause eine besondere Weite. Im Wohnzimmer sorgt ein sehr großes Fenster mit einer Parapethöhe von nur 43 cm für extra viel Licht – ideal, um den Bereich mit einer integrierten Sitzfläche als gemütlichen Lieblingsplatz zu gestalten. Eine großformatige Verglasung inklusive Hebeschiebetüre zur Terrasse bilden einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, ergänzt durch einen Schrankraum und zwei Bäder für entspannte Morgen und ruhige Abende.

Für zeitgemäßen Komfort sorgt moderne Haustechnik: PV-Anlage, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung stehen für effizientes Heizen, angenehmes Wohnklima und niedrigere Energiekosten – Tag für Tag. Zwei Parkplätze sind inklusive – *weil ich besser wohnen will.*

Das Haus wird belagsfertig übergeben – die Fertigstellung kann in Eigenregie erfolgen oder nach Übergabe durch professionelle Handwerksbetriebe. Eine Firmenliste ist auf Anfrage bei der Kaufberatung erhältlich.

*Betriebskosten pauschal rd. € 220,-- / Monat inkl. Ust. exkl. Heizkosten.*

*Die Betriebskosten für die Stellplätze sind hier bereits enthalten.*

**Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für den Weg ins Eigenheim entdecken!**

**Famosahaus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.**

**Einziehen & Wohlfühlen! Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!**

*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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap