

**Wohnung im Doppelhaus-Stil | 3 Zimmer | 71 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | mit Balkon, Eigengarten & 2 Parkplätzen**



**Objektnummer: 2165/47**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ernst Bayer-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	50,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	294.900,00 €
Betriebskosten:	393,00 €
Sonstige Kosten:	48,00 €
Infos zu Preis:	

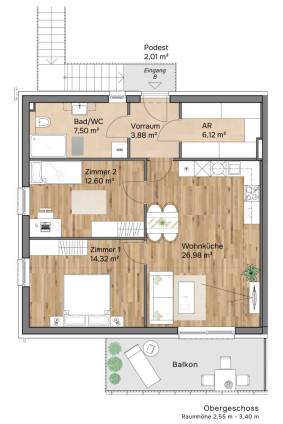
Angeführte Betriebskosten pro Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten!

## Ihr Ansprechpartner



**Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/









**GARTENWOHNUNG SIXTY**  
Ernst Bayer-Gasse 7,  
2460 Bruck an der Leitha

**TOP 2B**

Wohnen	71 m <sup>2</sup>
Balkon	12 m <sup>2</sup>
Garten	50 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

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

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

Das **Projekt „Sixty“** liegt direkt neben den Famosa-Häusern und Wohnungen in Bruck an der Leitha und richtet sich an alle, die komfortables Wohnen mit Freiraum. Für einen Morgenkaffee am Balkon, für entspannte Abende auf der Terrasse und für ein Zuhause, das sich leicht anfühlt: überschaubar, durchdacht, alltagstauglich. Acht Gartenwohnungen schaffen genau diesen Rahmen – kompakt in der Fläche, großzügig im Gefühl.

**Auf einen Blick:**

- 8 Gartenwohnungen, **fertiggestellt – nur noch 3 Einheiten verfügbar!**
- **68 bis 71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer** und einen großzügigen Abstell-/Schrankraum
- **Sonniger Eigengarten sowie Balkon oder Terrasse** mit Blick ins Grüne und die familienfreundliche Nachbarschaft
- **Niedrige Energiekosten: Solarkollektoren** für die Warmwasseraufbereitung, Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen), Fußbodenheizung, Fenster mit 3-fach Verglasung
- Hochwertige **Ziegelmassivbauweise & TÜV AUSTRIA Baubegleitung**
- Hauseingangstüre mit 3-fach Verriegelung
- 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 Anschließungsabgabe im Kaufpreis inkludiert
- **3 Jahren Gewährleistung** ab Schlüsselübergabe
- **Preise ab € 294.900**

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). Sanitärausstattung hochwertig z.B. Villeroy und Boch. Für weitere Informationen zur Bau- und Ausstattung kontaktieren Sie uns gerne.

Diese Wohnung befindet sich im 1 OG und vereint modernes Neubau-Wohngefühl mit einem Plus an Freiraum: Rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten eine durchdachte Raumaufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien – und der eigene Garten liegt praktisch direkt beim Wohnungszugang im Erdgeschoss. So entsteht ein Wohnen, das sich gleichzeitig leicht und privat anfühlt: oben wohnen, unten ins Grüne treten.

Herzstück ist die helle Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende an der frischen Luft. Ein Schlafzimmer und ein flexibel nutzbares Kinderzimmer (alternativ Schrankraum, Home Office oder Gästezimmer) schaffen Rückzugsmöglichkeiten für Klein und Groß. Ergänzt wird das Raumangebot durch Bad/WC, Abstellraum und Vorraum – durchdacht geplant für maximale Funktion auf kompakter Fläche.

**Kaufpreis ohne Oberflächenpaket (ausgemalt): € 294.900**

**Kaufpreis mit Oberflächenpaket: € 326.900**

Das Oberflächenpaket beinhaltet komplette Malerarbeiten, Fliesen- und Plattenarbeiten (z. B. Feinsteinzeug 60 x 60 cm „Ares Warm Beige“) sowie Bautischlerarbeiten (z. B. Fertigparkett Eiche Landhausdielen), hochwertige Sanitärausstattung z.B. von Villeroy und Boch - für ein stimmiges, hochwertiges Wohngefühl.

Kontaktieren sie uns gerne für weitere Informationen zur Bau- und Ausstattung!

Betriebskosten: rd. € 393,-- / Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten

Rücklagen: rd. 27,--/ Monat exkl. Ust.

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. 21,-- / 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 <1.250m

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