

**Niedrigenergie Einfamilienhaus (Ziegelmassiv!) |  
PV-Anlage, LWP | 4 Zimmer | Keller, Eigengarten, Terrasse  
& Carport**



**Objektnummer: 2165/53**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ernst Bayer-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	140,00 m <sup>2</sup>
Keller:	54,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,59
Kaufpreis:	460.900,00 €
Betriebskosten:	220,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Famosahaus Bauträger GmbH

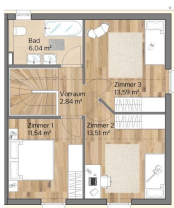
Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

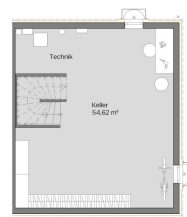




**Erdgeschoss**  
Raumhöhe 2.50 m



**Obergeschoss**  
Raumhöhe 2.66 m - 3.00 m



**Kellergeschoss**  
Raumhöhe + 2.20 m















**DOPPELHAUS SKY²**  
Ernst Bayer-Gasse 5,  
2460 Bruck an der Leitha

**Haus 13**

Wohnen	95 m²
Terrasse	12 m²
Garten	140 m²
Keller	54 m²



**Erdgeschoss**  
Raumhöhe 2.50 m

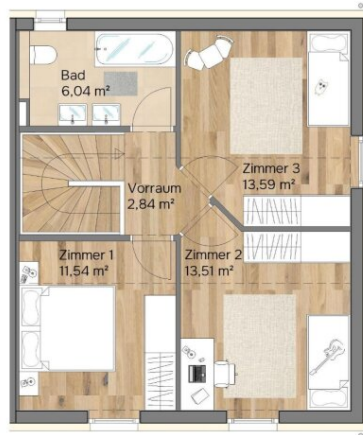


**DOPPELHAUS SKY²**  
Ernst Bayer-Gasse 5,  
2460 Bruck an der Leitha

**Haus 13**  
Wohnen 95 m²  
Terrasse 12 m²  
Garten 140 m²  
Keller 54 m²



www.famosahaus.at



**Obergeschoss**  
Raumhöhe 2,66 m - 3,50 m



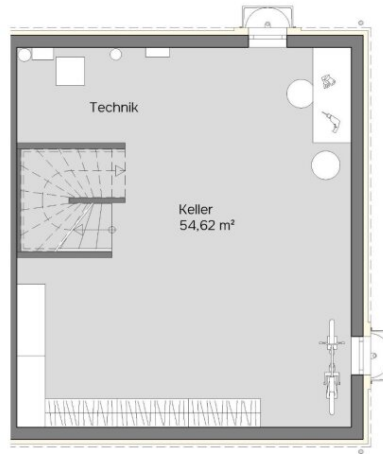


**DOPPELHAUS SKY²**  
Ernst Bayer-Gasse 5,  
2460 Bruck an der Leitha

**Haus 13**  
Wohnen 95 m²  
Terrasse 12 m²  
Garten 140 m²  
Keller 54 m²



www.famosahaus.at



**Kellergeschoss**  
Raumhöhe ≥ 2,20 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 „Sky<sup>2</sup>“** steht für kompaktes Wohnen mit großzügigem Gefühl: Auf drei Ebenen verteilen sich rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche – durchdacht geplant und angenehm offen. Mittelpunkt des Hauses ist die helle Wohnküche, die direkt auf die Terrasse und in den sonnigen Garten führt. Ein Ort für gemeinsames Kochen, Spielen, Ankommen – und für Tage, die sich nach Zuhause anfühlen.

Die Vollunterkellerung schafft wertvollen Raum für alles, was im Familienalltag Platz braucht: Stauraum, Vorräte, Hobby oder Fitness. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Im Obergeschoss sorgt eine Raumhöhe von bis zu 3,50 m für spürbare Weite und ein besonders luftiges Wohngefühl. Massiv in Ziegelbauweise errichtet und ausgestattet mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und PV-Anlage, verbindet „Sky<sup>2</sup>“ nachhaltigen Komfort mit niedrigeren Energiekosten. 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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
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