

**Ziegelmassive Doppelhaushälfte | 4 Zimmer | mit 416 m<sup>2</sup>  
Eigengrund, Terrasse & 2 Parkplätze**



**Objektnummer: 2165/50**

**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>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 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>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	489.900,00 €
<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







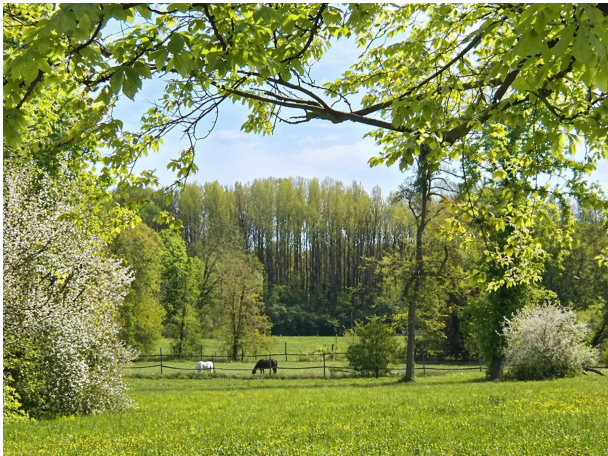
Erdgeschoss  
Raumhöhe 2.85 m



Obergeschoss  
Raumhöhe 2.81 m - 3.00 m















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

**Haus 4**

Wohnen	120 m <sup>2</sup>
Terrasse	28 m <sup>2</sup>
Garten	287 m <sup>2</sup>



**Erdgeschoss**  
Raumhöhe 2,85 m





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

**Haus 4**

Wohnen	120 m <sup>2</sup>
Terrasse	28 m <sup>2</sup>
Garten	287 m <sup>2</sup>



**Obergeschoss**  
Raumhöhe 2,65 m - 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 „Terrazza“** verbindet modernes Wohnen mit besonderem Charme – offen, hell und zugleich geborgen. Auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das sich großzügig anfühlt: mit 2,85 m Raumhöhe im Erdgeschoss und einer luftigen Höhe von bis zu 3,00 m im Obergeschoss.

Im Mittelpunkt steht die überdachte Terrasse, die den Wohnraum ganz selbstverständlich ins Freie erweitert – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Sonnenschein, lange Abende und geschützte Stunden zu jeder Jahreszeit. Drinnen sorgt eine durchdachte Raumaufteilung für Komfort im Alltag: drei Schlafzimmer, Abstellraum und Schrankraum schaffen Ordnung und Rückzug, zwei Bäder bringen Leichtigkeit in den Familienrhythmus.

Technisch ist das Doppelhaus „Terrazza“ zukunftssicher ausgestattet: PV-Anlage, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung stehen für ein angenehmes Wohnklima, Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

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

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

**Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für Ihren 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