

Nachhaltiges Ziegelmassiv-Niedrigenergiehaus | PV-Anlage, LWP, Eigengarten & Carport



Objektnummer: 2165/51

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Nutzfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	194,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	484.900,00 €
Betriebskosten:	220,00 €

Ihr Ansprechpartner



Famosahaus Bauträger GmbH

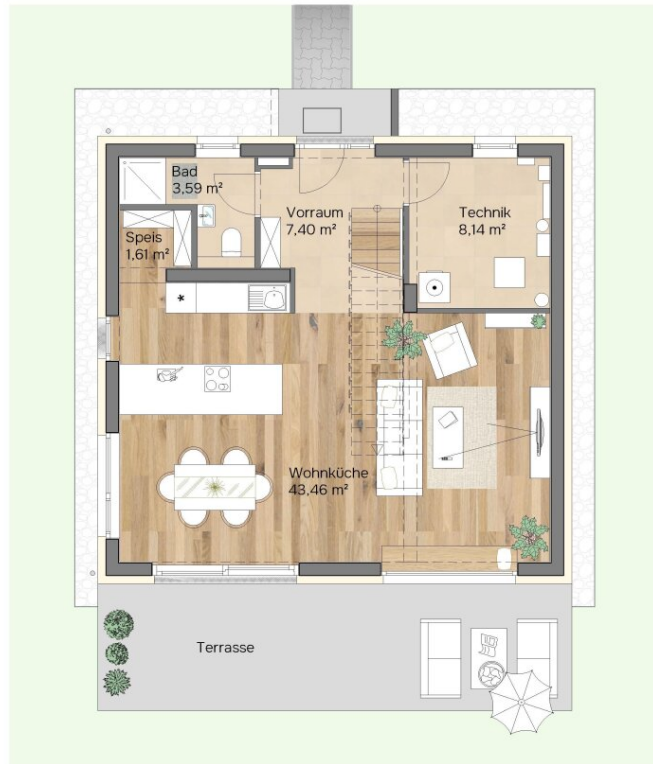
Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







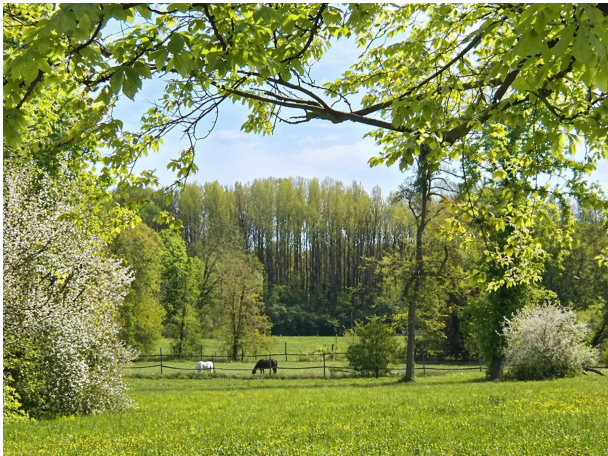
Erdgeschoss
Raumhöhe 2,85 m



Obergeschoss
Raumhöhe 2,86-3,00 m















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

Haus 10
Wohnen 123 m²
Terrasse 23 m²
Garten 194 m²



Erdgeschoss
Raumhöhe 2.85 m





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

Haus 10

Wohnen	123 m ²
Terrasse	23 m ²
Garten	194 m ²



www.famosahaus.at



Obergeschoss
Raumhöhe 2,65-3,00 m



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026

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 m² 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 m² 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