

**Hochwertige Wohnung im Doppelhaus-Stil, provisionsfrei  
& direkt vom Bauträger!**



**Objektnummer: 2165/46**

**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:	68,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	101,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,71
Kaufpreis:	341.900,00 €
Betriebskosten:	386,00 €
Sonstige Kosten:	48,00 €
Infos zu Preis:	

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

## Ihr Ansprechpartner



**Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH

















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

**TOP 2C**

Wohnen 68 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12 m<sup>2</sup>  
Garten 101 m<sup>2</sup>



www.famosahaus.at



# Objektbeschreibung

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

Diese schlüsselfertige Wohnung im Erdgeschoss verbindet modernes Neubau-Wohngefühl mit dem Luxus von eigener Freifläche: Rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche öffnen sich hinaus auf die 12 m<sup>2</sup> große Terrasse und dem den Eigengarten – ideal für Frühstück in der Sonne, Spielen im Grünen oder entspannte Abende im Freien.

Im Mittelpunkt steht die helle Wohnküche mit direktem Zugang in den Garten. 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: 341.900 €**

**Anlegerpreis: 305.000 €**

Das Oberflächenpaket beinhaltet komplette Malerarbeiten, Fliesen- und Plattenarbeiten (wie bspw. Feinsteinzeug 60 x 60 cm Ares Warm Beige) sowie Bautischlerarbeiten (wie bspw. Fertigparkett Eiche Landhausdiele), 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. € 386,-- / Monat inkl. Ust. inkl. Heizkosten

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

Betriebskosten für 2 Stellplätze: rd. 21,-- / Monat inkl. Ust. und Rücklagen

**Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorgeobjekt: Wir beraten Sie gerne zur Wunscheinheit und passenden Finanzierungsmöglichkeiten!**

***famosa Haus - 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 <1.250m

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