NEU: PV, Luftwärmepumpe & Fußbodenkühlung – Ziegelmassivhaus mit Garten & E-Ladevorbereitung | provisionsfrei!



Objektnummer: 2165/95

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2465 Höflein
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	191,00 m²
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	514.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien




Darstellung Erdgeschoss - Grundrissvariante mit Keller | KI-unterstütze Visualisierung




KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung




Höflein b. Bruck/Leitha
Volksschule
VOR
DER VERKEHRSVERBUND


Volksschule
Musikschule


KAUFHAUS PÖLLMANN
Nah&Frisch
Nah&Frisch
PÖLLMANN


Wirtshaus
PRINZ
Almdudler


WEINGUT & HEURIGER ARTNER
WEINGUT GOTTSCHULY-GRASSL
WEINGUT HIRSCHMANN
WEINGUT PAYR
GETRÄNKE RUPP
WEINBAU & HEURIGER SEMLINGER
ARZT MIT HAUSAPOTHEKE
BANKOMAT
GEMEINDEAMT
RÖMISCHE VILLA
NAH & FRISCH PÖLLMANN
TISCHLEREI SCHMIED


GEMEINDEAMT
coming soon


GEMEINDEARZT





famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

Haus 7 UP²

Wohnen	99 m²
Terrasse	12 m²
Garten	191 m²



www.famosahaus.at

Sie hätten gerne einen Keller?
Sprechen Sie mit unserer Kaufberatung über Ihre Möglichkeiten!



© 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. KI-unterstütze Visualisierung. Stand: September 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

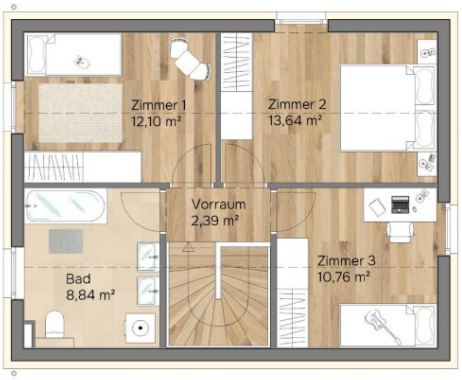
Haus 7 UP²

Wohnen	99 m²
Terrasse	12 m²
Garten	191 m²



www.famosahaus.at

Sie hätten gerne einen Keller?
Sprechen Sie mit unserer Kaufberatung über Ihre Möglichkeiten!



Obergeschoss

Raumhöhe 2,70 m - 3,30 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. KI-unterstütze Visualisierung. Stand: September 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

Haus 7 UP²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	99 m²
Terrasse	12 m²
Garten	191 m²
Keller	54 m²



www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage
bei unserer Kaufberatung.



© 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. KI-unterstütze Visualisierung. Stand: September 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

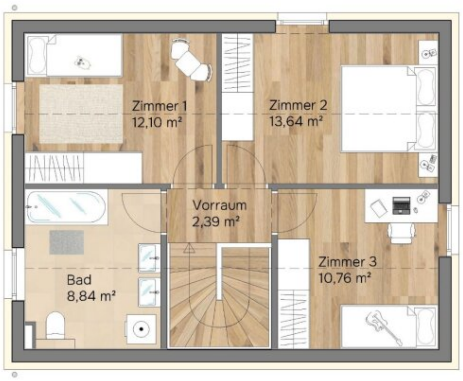
Haus 7 UP²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	99 m²
Terrasse	12 m²
Garten	191 m²
Keller	54 m²



www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage
bei unserer Kaufberatung.



Obergeschoss

Raumhöhe 2,70 m - 3,30 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. KI-unterstütze Visualisierung. Stand: September 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

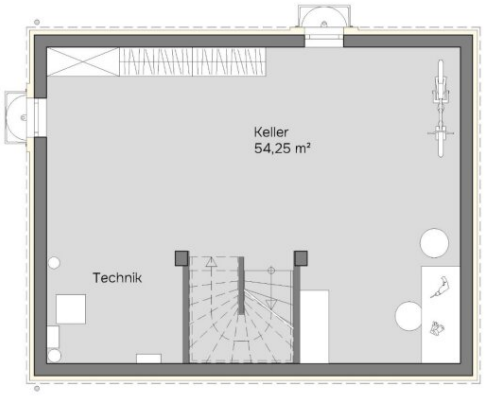
Haus 7 UP²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	99 m²
Terrasse	12 m²
Garten	191 m²
Keller	54 m²



www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage
bei unserer Kaufberatung.



Kellergeschoss

Raumhöhe ≥ 2,20 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. KI-unterstütze Visualisierung. Stand: September 2026

Objektbeschreibung

Mitten im Weinort Höflein bei Bruck an der Leitha entstehen acht moderne Einfamilienhäuser, die durchdachte Grundrisse, viel Freiraum, hochwertige Bauweise und ein modernes Heiz- und Energiekonzept verbinden – direkt vom Bauträger.

Haustyp Up²: kompakt geplant, großzügig im Freiraum – mit 191 m² Eigengarten & optionalem Keller

Das Wichtigste auf einen Blick:

- ca. **99 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer** auf zwei Ebenen
- **311 m² Grundstücksfläche | 191 m² Eigengarten | 12 m² Terrasse**
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. **30 m²**
- hochwertige **Ziegelmassivbauweise**
- **Keller optional möglich** – für zusätzlichen Stauraum, Hobby, Fitness oder Hauswirtschaft
- **3 PKW-Stellplätze** mit E-Ladevorbereitung
- Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe zum Heizen & Kühlen, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, 3-fach verglaste Fenster und Sonnenschutz
- **TÜV AUSTRIA Baubegleitung** während der Bauphase
- Fixpreis inkl. Strom-, Wasser- und Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe

- **Finanzierungshilfe & Wohnbauförderung möglich**
- **Keine Maklerprovision – direkt vom Bauträger**
- 3 Jahre Gewährleistung ab Schlüsselübergabe
- belagsfertige Übergabe – auf Wunsch unterstützen wir Sie auch bei einer schlüsselfertigen Ausführung

Kompakt geplant. Mit viel Platz fürs Leben.

Haus 7 verbindet einen durchdachten Grundriss mit einem großzügigen privaten Außenbereich. Im Erdgeschoss führt der Vorraum vorbei an WC und Technikraum sowie einem großzügigen Abstellraum in den rund **30 m² großen Wohn- und Essbereich**. Der zusätzliche Stauraum bietet viel Platz für Schränke und alles, was im Alltag praktisch untergebracht werden soll. Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur Terrasse und weiter in den **191 m² großen Eigengarten**. Der Blick ins Grüne bringt viel Licht in den Raum und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ob gemeinsames Essen auf der Terrasse, Spielen im Garten oder ein ruhiger Rückzugsort im Grünen – der eigene Garten bietet viel Freiraum für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnideen. Im Obergeschoss befinden sich **drei Zimmer** sowie ein großzügig geplantes Badezimmer mit Platz für **Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Waschmaschine**.

Wer zusätzlichen Platz benötigt, kann **Haus 7 optional mit Keller ausführen lassen**. Damit entsteht auf Wunsch zusätzliche Fläche für Stauraum, Hauswirtschaft, Hobby oder Fitness. Unsere Kaufberatung informiert Sie gerne unverbindlich über die Möglichkeiten.

Zuhause im Weinort Höflein

Das Haus 7 „Up²“ ist Teil eines Wohnprojekts mit **acht Einfamilienhäusern** der Haustypen Up², Sky² und Arioso – zentral in Höflein bei Bruck an der Leitha. Die traditionsreiche Weinbaugemeinde verbindet Ruhe, Natur, Weinberge und gewachsenes Dorfleben mit guter Erreichbarkeit. Der Nahversorger Nah & Frisch, ein Arzt mit Hausapotheke, Bankomat, Gastronomie und Busanbindung liegen im Umkreis von nur 200 Metern. **Bruck an der Leitha**

liegt nur 8 Fahrminuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen und größeren Bedarf. Auch Wien ist über die A4 in rund **30 Autominuten** erreichbar.

Qualität, auf die Sie bauen können

Die Häuser entstehen in hochwertiger Niedrigenergie-Ziegelmassivbauweise und werden während der Bauphase durch **TÜV AUSTRIA** begleitet. Bei der Umsetzung setzen wir auf bewährte Hersteller und langjährige regionale Partner, unter anderem:

Leitl | Rekord | Vaillant | Bramac | Knauf | Wienerberger

Damit verbindet das Einfamilienhaus durchdachte Planung mit solider Bauqualität, Energieeffizienz und klar kalkulierbaren Kosten.

Ihr Zuhause darf zu Ihnen passen

Die Übergabe erfolgt belagsfertig. Böden, Fliesen, Sanitärausstattung und weitere Details können Sie damit nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Sie möchten lieber möglichst unkompliziert einziehen? Auch bei einer **schlüsselfertigen Fertigstellung** unterstützen wir Sie gerne.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt unverbindlich das ausführliche Exposé mit Grundrissen, Ausstattung und allen Projektdetails an oder vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Wir beraten Sie gerne auch zu Kelleroption, Finanzierungsmöglichkeiten und Wohnbauförderung – damit aus dem Wunsch nach dem eigenen Haus ein konkret planbares Zuhause wird.

Famosa Haus – Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.

Provisionsfrei. Direkt vom Bauträger.

Hinweis zu Visualisierungen / KI-bearbeiteten Darstellungen:

Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsideen 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 bei Ausstattung, Materialien, Farben, Möblierung und Bepflanzung sind möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.500m
Post <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap