NEU: 109 m² Einfamilienhaus | bis zu 3,50 m Raumhöhe, 37 m² Wohnküche & Garten – Ziegelmassiv, energieeffizient & provisionsfrei!



Objektnummer: 2165/92

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2465 Höflein
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	194,00 m²
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	529.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien





famosa HAUS
weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

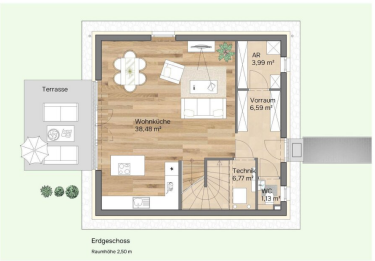
Haus 4 SKY¹

Wohnen	109 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 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 Möbelmontage geeignet. Weitere Details sind aus der Raum- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. KI-unterstützte Visualisierung. Stand: September 2025

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

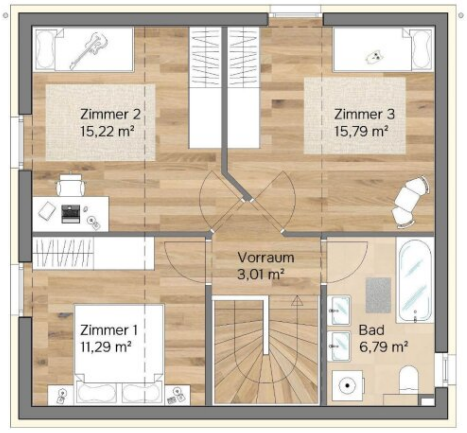
Haus 4 SKY²

Wohnen	109 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²



www.famosahaus.at

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



Obergeschoss

Raumhöhe 2,70 m - 3,50 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-unterstützte Visualisierung. Stand: September 2026

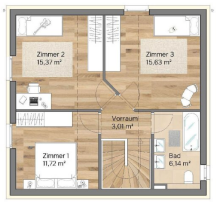
famosa HAUS
weil ich besser wohnen will
www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage bei unserer Kaufberatung.



famosa HAUS
weil ich besser wohnen will
www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage bei unserer Kaufberatung.



famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

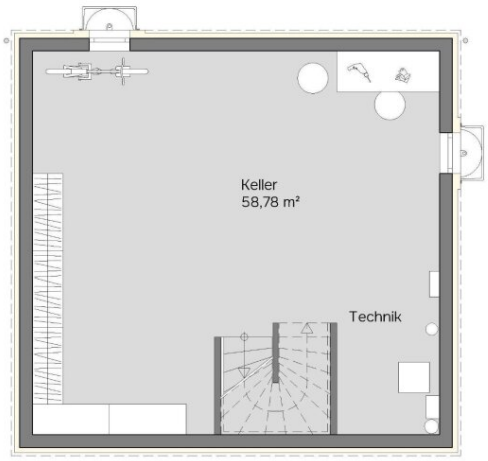
Haus 4 SKY²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	108 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²
Keller	58 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


Darstellung Erdgeschoss - Grundrissvariante mit Keller | KI-unterstütze Visualisierung


Darstellung Erdgeschoss - Grundrissvariante mit Keller | KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


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

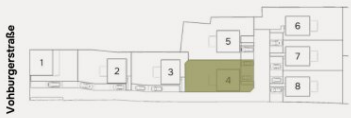
weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

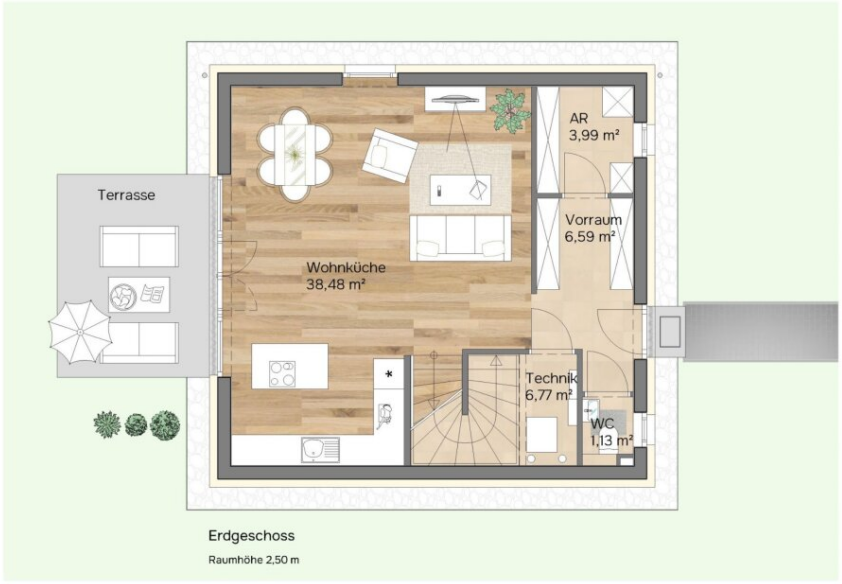
Haus 4 SKY²

Wohnen	109 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 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

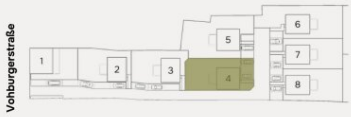
weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

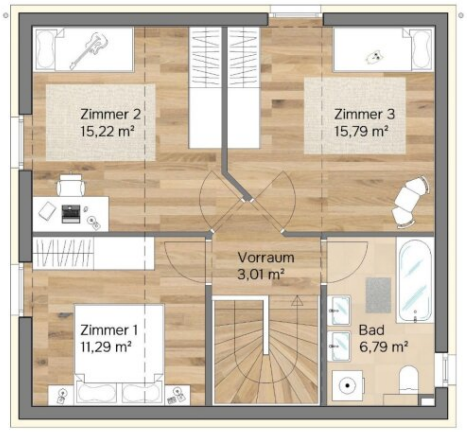
Haus 4 SKY²

Wohnen	109 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²



www.famosahaus.at

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



Obergeschoss

Raumhöhe 2,70 m - 3,50 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

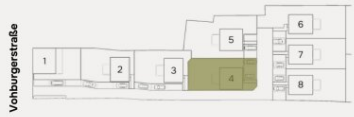
weil ich besser wohnen will



EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

Haus 4 SKY²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	108 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²
Keller	58 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

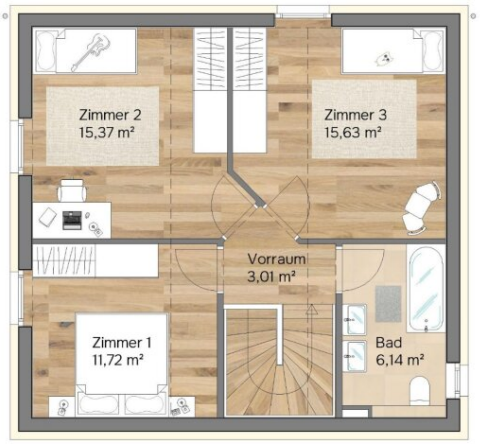
Haus 4 SKY²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	108 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²
Keller	58 m²



www.famosahaus.at

Vollunterkellerung optional
Informationen & Aufpreis auf Anfrage
bei unserer Kaufberatung.



Obergeschoss

Raumhöhe 2,70 m - 3,50 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

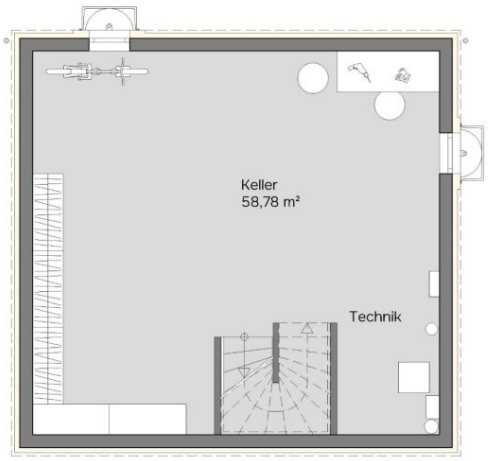
Haus 4 SKY²
Grundrissvariante mit Keller

Wohnen	108 m²
Terrasse	12 m²
Garten	194 m²
Keller	58 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 großzügiges Wohnen, viel Freiraum, hochwertige Bauweise und ein modernes Heiz- und Energiekonzept verbinden – direkt vom Bauträger.

Haustyp Sky²: großzügig wohnen mit 194 m² Eigengarten, 38 m² Wohnküche & Raumhöhen bis 3,50 Meter

Das Wichtigste auf einen Blick:

- ca. **109 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer** auf zwei Ebenen
- **320 m² Grundstücksfläche |194 m² Eigengarten | 12 m² Terrasse**
- großzügige Wohnküche mit ca. **38 m²**
- hochwertige **Ziegelmassivbauweise & Raumhöhen bis ca. 3,50 Meter**
- **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

Großzügigkeit mit Weitblick

Schon im Erdgeschoss zeigt der Haustyp Sky², wie großzügig sich ein klar geplanter Grundriss anfühlen kann. Vom zentral gelegenen Hauseingang führt der Vorraum vorbei an einem großzügigen Abstellraum, WC und Technikraum in die rund **38 m² große Wohnküche**. Hier entsteht der Mittelpunkt des Hauses: viel Platz für Kochen, Essen und gemeinsames Wohnen. Eine große Fenstertüre öffnet den Wohnbereich direkt zur Terrasse und weiter in den **194 m² großen Eigengarten**. So wird der Außenbereich ganz selbstverständlich Teil des täglichen Lebens – für gemeinsame Mahlzeiten, Spielen im Grünen oder entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss befinden sich **drei Zimmer** sowie ein großzügiges Badezimmer mit Platz für **Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Waschmaschine**. Ein besonderes Highlight sind die **Raumhöhen von bis zu 3,50 Metern**. Sie verleihen der oberen Ebene ein außergewöhnlich luftiges Raumgefühl und unterstreichen den großzügigen Charakter des Hauses.

Wer zusätzlichen Platz wünscht, kann **Haus 4 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 4 „Sky²“ 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 großzügiges Wohnen 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