NEU: 131 m² Einfamilienhaus mit 45 m² Wohnküche, 2 Bädern & begehbarem Schrank | provisionsfrei & direkt vom Bauträger!



Objektnummer: 2165/89

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2465 Höflein
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	112,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	549.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung




KI-unterstütze Visualisierung




KI-unterstütze Visualisierung




Höflein b. Bruck/Leitha
Volksschule
VOR


Volksschule
Musikschule


KAUFHAUS PÖLLMANN
Nah&Frisch
PÖLLMANN
Nah&Frisch
Persönlich für uns da!
Jeden Tag
Top-Qualität zu günstigen Preisen!
PREIS'S BREMSE


Wirtshaus
PRINZ


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 1 ARIOSO

Wohnen	131 m²
Terrasse	24 m²
Garten	112 m²





Erdgeschoss

Raumhöhe 2,85 m



www.famosahaus.at

© 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

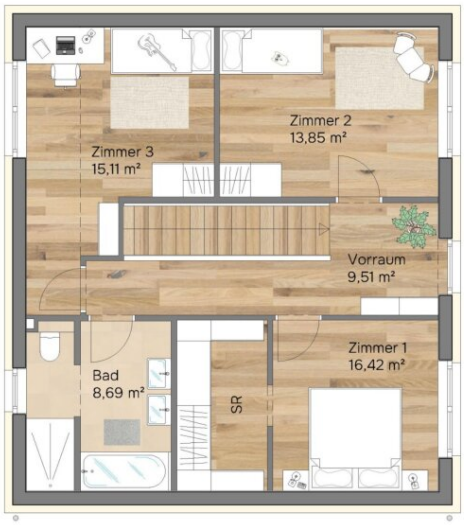


EINFAMILIENHÄUSER IM WEINORT HÖFLEIN
Vohburgerstraße 36,
2465 Höflein

Haus 1 ARIOSO

Wohnen	131 m²
Terrasse	24 m²
Garten	112 m²





Obergeschoss

Raumhöhe 2,65 m -3,00 m

0 1 2 3 4 5m

www.famosahaus.at

© 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, moderne Architektur, hochwertige Bauweise und ein durchdachtes Heiz- und Energiekonzept verbinden – direkt vom Bauträger.

Haustyp Arioso: großzügig Wohnen auf zwei Ebenen mit viel Licht & eignem Garten

Das Wichtigste auf einen Blick:

- ca. **131 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer** auf zwei Ebenen
- **269 m² Grundstücksfläche | 112 m² Eigengarten | 24 m² Terrasse**
- hochwertige **Ziegelmassivbauweise &** Raumhöhen bis ca. **3 Meter**
- **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, die man spürt

Im Erdgeschoss bildet die rund **45 m² große Wohnküche** den Mittelpunkt des Hauses. Kochen, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über und schaffen viel Raum für gemeinsames Leben. Große Fensterflächen bringen Tageslicht ins Haus und öffnen den Wohnbereich direkt zur Terrasse und in den eigenen Garten. Drinnen und draußen verbinden sich hier ganz selbstverständlich. Im Obergeschoss befinden sich **drei weitere Zimmer**. Das Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrank, die weiteren Räume lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Das großzügige Badezimmer bietet Platz für Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

Zuhause im Weinort Höflein

Das Haus 1 „Arioso“ 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 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 modernes 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 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 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