

ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt - 4 Zimmer Familientraum mit Balkon



Objektnummer: 3844

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadionstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.231,66 €
Kaltmiete (netto)	1.231,66 €
Kaltmiete	1.231,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Theresa Günzl

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +431 9823601 645
H 0676 3717805



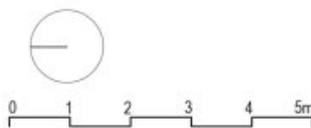
EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT
ÖSTERREICH

OG1 TOP 1/5

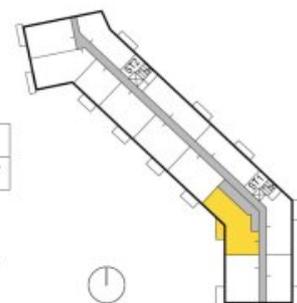
Stand 03/04/2025



Legende:
 Elektro- & Medienverteiler
 Elektro- & Medienverteiler (übereinander)
 Wohnungsstation

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	1 / 5	OG 1	89,53 m ²	7,94 m ²	---	3,12 m ²	C26 + C27

GRÜNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN
 Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnische und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
 pA 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 645 | theresa.guenzl@hoe.at

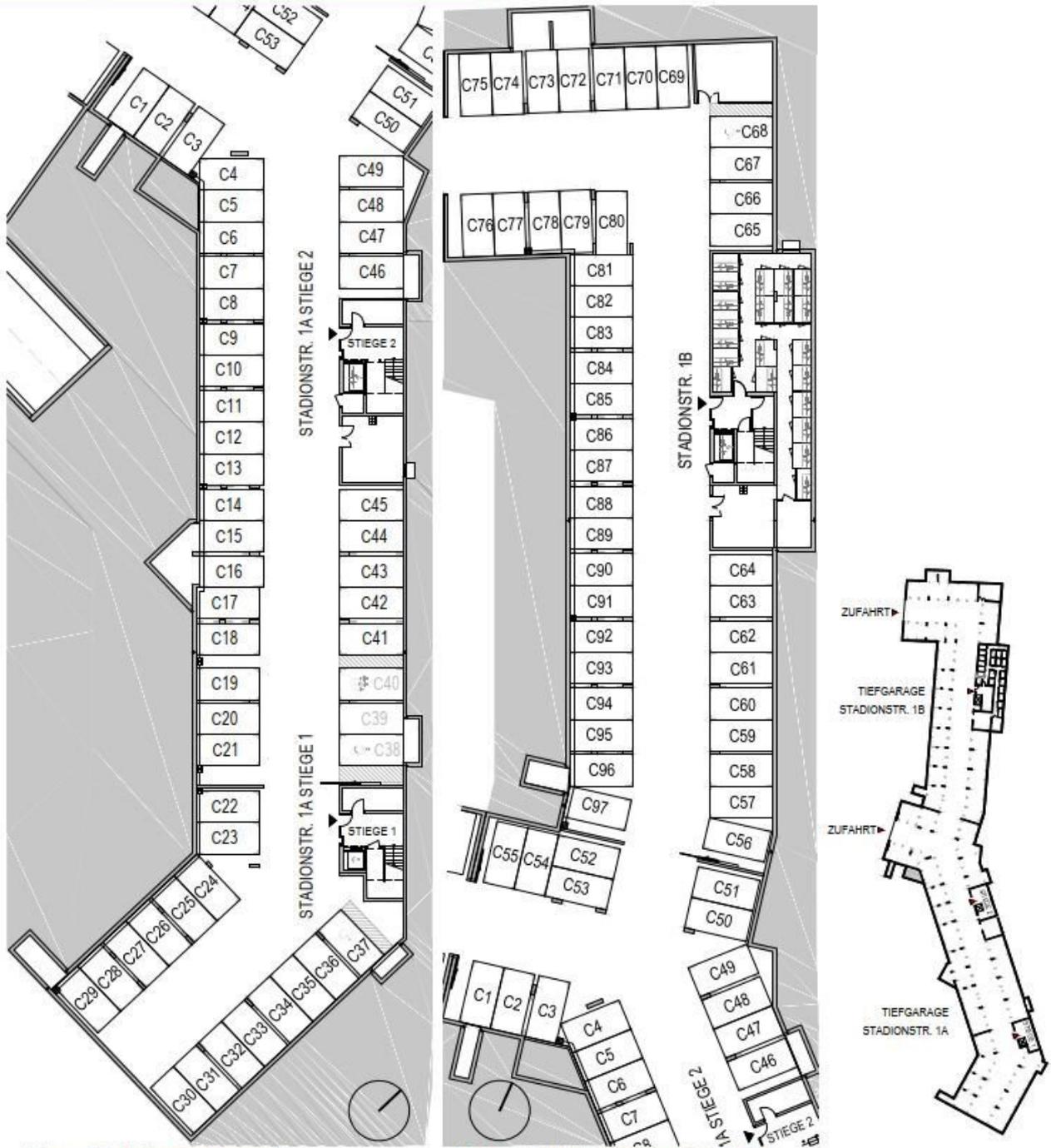
heimat-oesterreich.at





TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

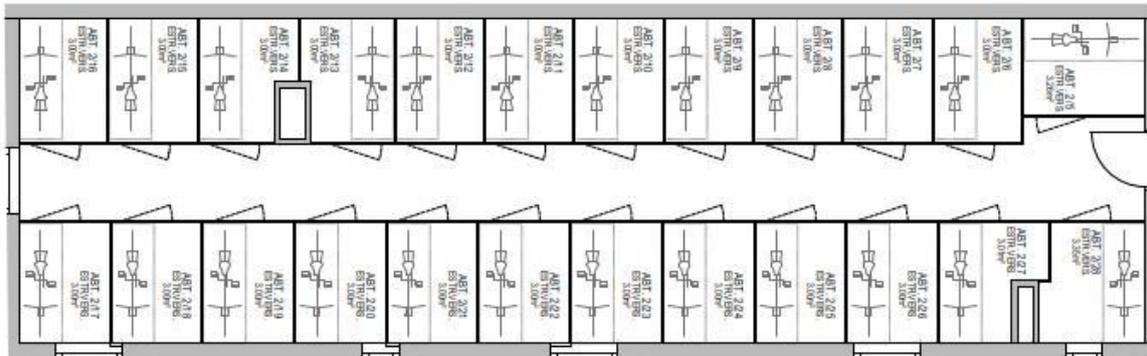
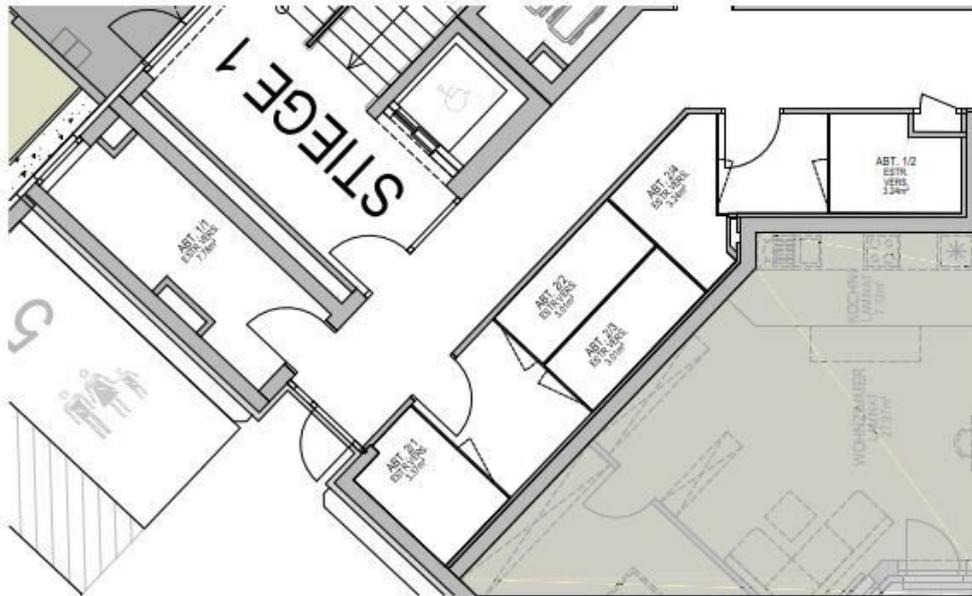
EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

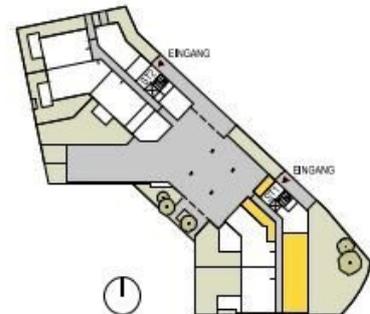
HEIMAT
ÖSTERREICH

ABTEILE EG

Stand 03/04/2025

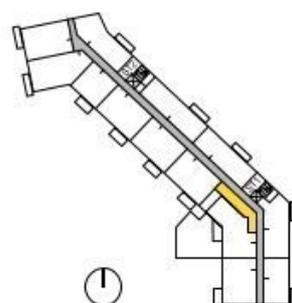
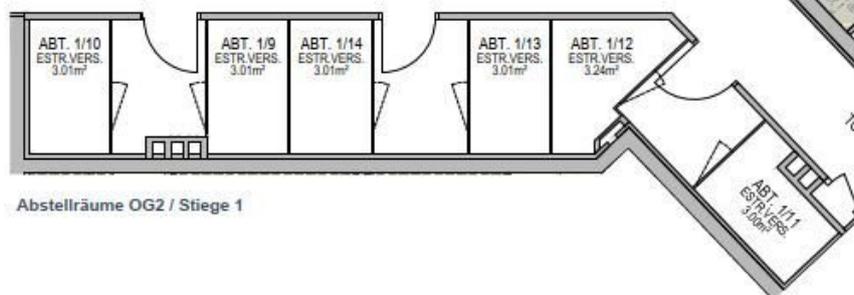
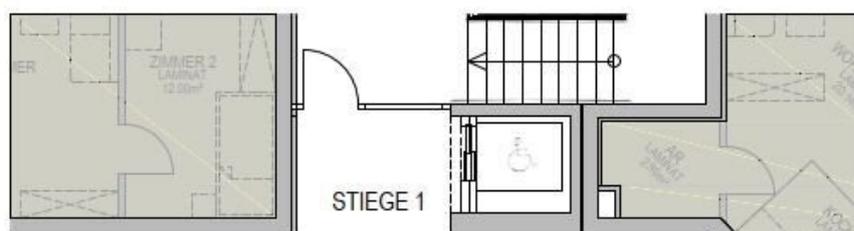
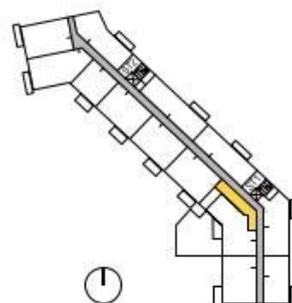
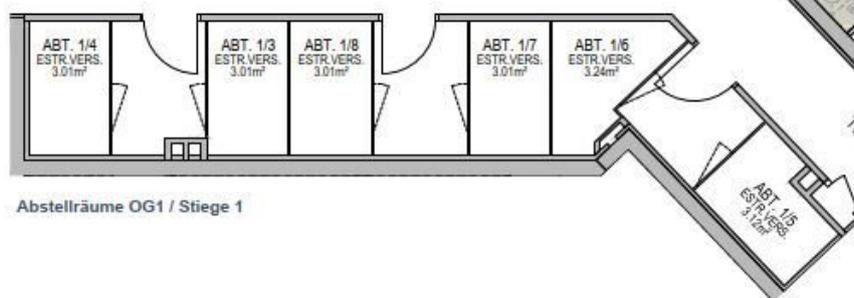
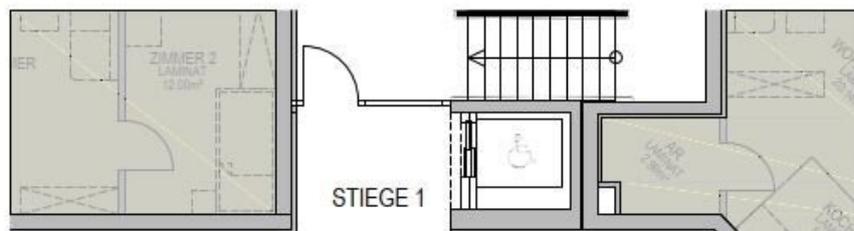


Abstellräume EG / Stiege 1



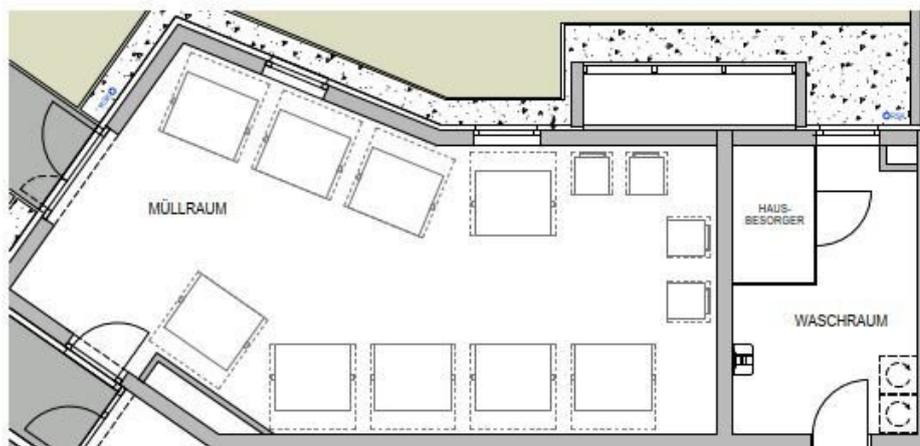
ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025

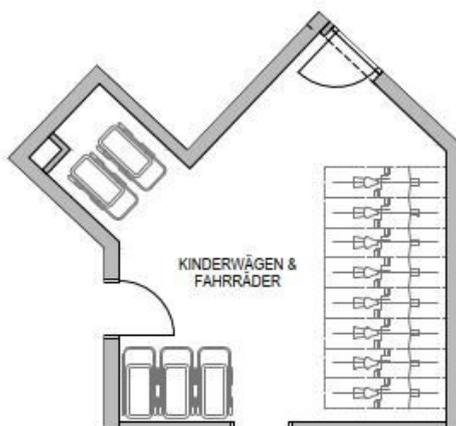


NEBENRÄUME EG

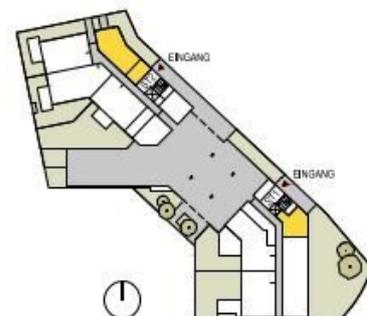
Stand 03/04/2025



Wasch-Trockenraum & Müllraum EG / Stiege 2



Fahrräder & Kinderwägen EG / Stiege 1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!

In unserem neuen Wohnquartier trifft modernes Wohnen auf naturnahe Umgebung – ideal für junge Familien, Paare sowie Einzelpersonen die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit legen.

Familien sind hier bestens versorgt. Direkt im Quartier befindet sich ein moderner Kindergarten. Hier werden Ihre Kleinen optimal betreut - und das ganz in Ihrer Nähe. Nach dem Kindergarten können sich die Kinder noch am Spielplatz austoben. Für die Eltern ist mit Sitzgelegenheiten gesorgt.

Ein eigener Quartierstreff sorgt für regen Austausch unter Nachbarn und lässt garantiert neue Freundschaften bei Groß und Klein entstehen.

Das gesamte Areal ist verkehrsberuhigt und umgeben von Grünflächen. Sie müssen jedoch aufgrund der hervorragenden Lage nicht auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten.

Hier die Details zu unserem Projekt im Überblick:

- 42 geförderte Mietwohnungen
- 2 - 4 Zimmer, ca. 51 m² - 89 m²
- alle Wohnungen mit Eigengarten und Terrasse bzw. Balkon oder Dachterrasse
- hochwertige Laminatböden
- gut durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenstellplatz, bereits in der Miete inkludiert
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Einlagerungsräume

- Personenaufzug
- Müllraum
- effiziente Photovoltaikanlage am Dach
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und zentraler Lüftungsanlage
- HWB Wert ca. 26,26 kWh/m²a, fGEE ca. 0,63
- Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2026

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese beeindruckende 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ist der perfekte Ort für all jene, die modernen Komfort mit einer hervorragenden Lebensqualität verbinden möchten.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 90m² bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob Sie ein gemütliches Familiennest oder ein stilvolles Wohndomizil suchen, hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Träume zu verwirklichen. Der Erstbezug garantiert Ihnen zudem, dass Sie in eine nagelneue Umgebung einziehen, in der alles frisch und modern ist.

Das Wohnzimmer ist äußerst großzügig angelegt, der Küchenbereich fügt sich harmonisch ein. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon. Hier können Sie herrlich entspannen oder das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar.

Das zweite Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer aus erreichbar und bietet einen praktischen Schrankraum. Dieser Schrankraum führt Sie dann in das 3. Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das

WC ist ebenfalls modern verflies und separat, neben dem Badezimmer vorzufinden.

Mit zwei **Tiefgaragenstellplätzen** ist bestens für Ihre PKWs gesorgt. Die Stellplätze sind bereits in der **Miete inkludiert!**

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: voraussichtlich Frühjahr 2026

Energiekennzahlen: Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 26,26 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.231,66 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 31.335,--

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.750m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap