

## **ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt - stilvolle 2 Zimmerwohnung mit Balkon**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 3870**

**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:	51,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	658,03 €
Kaltmiete (netto)	658,03 €
Kaltmiete	658,03 €
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



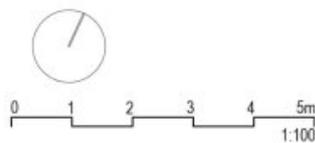
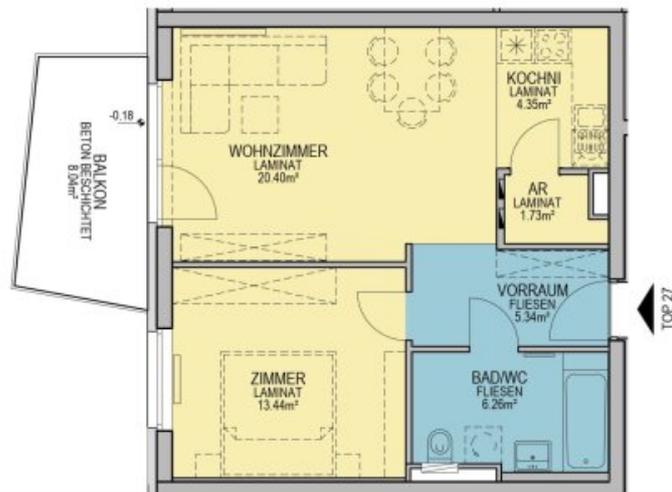
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG3 TOP 27

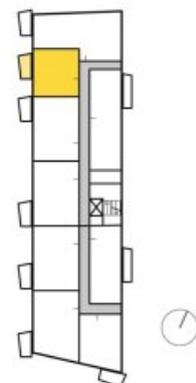
Stand 03/04/2025



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

ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	27	OG3	51,52 m <sup>2</sup>	8,04 m <sup>2</sup>	---	3,16 m <sup>2</sup>	C85

GRUNDRISS 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

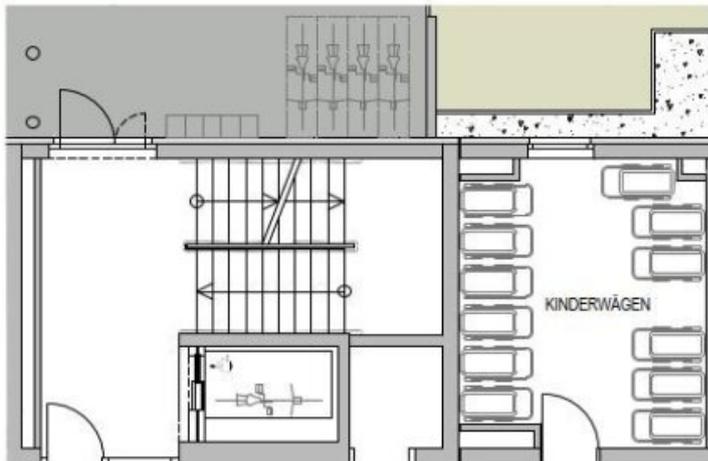
heimat-oesterreich.at



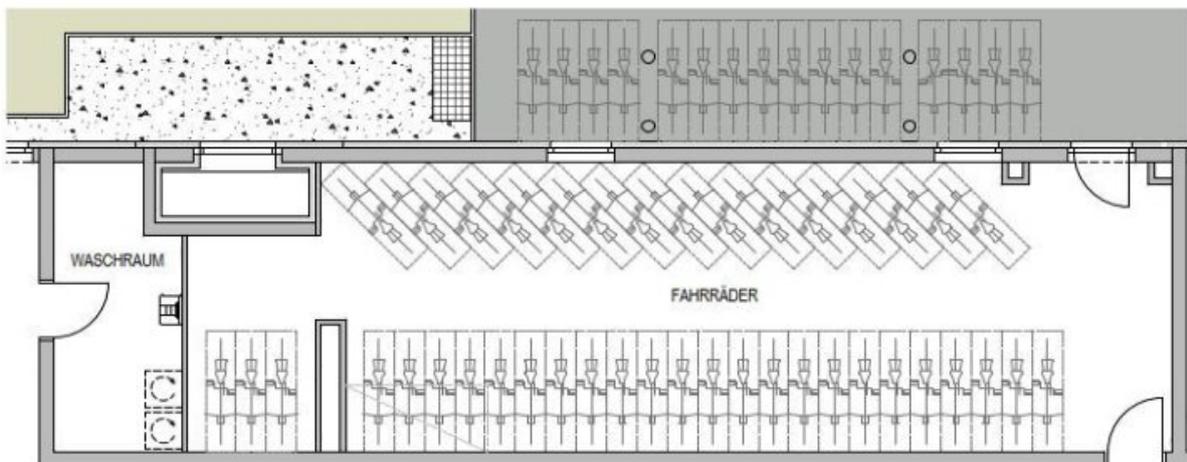
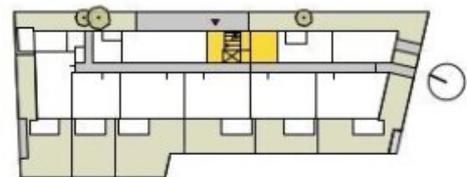


**ALLGEMEINE BEREICHE**

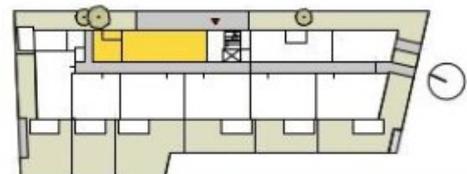
Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG



Fahrräder, Waschraum EG

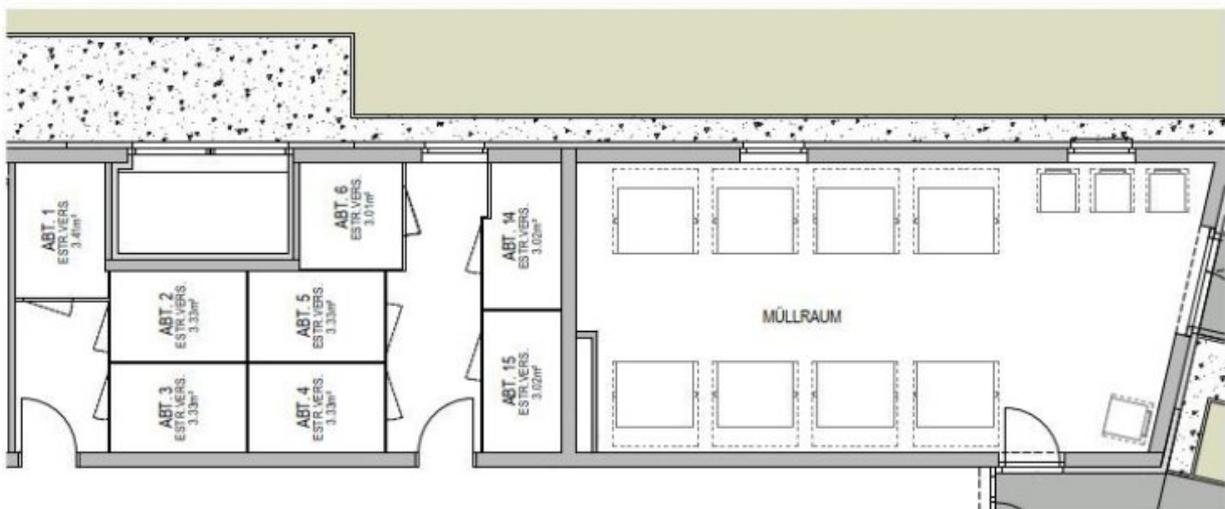
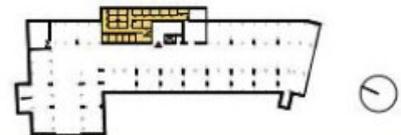


## ABTEILE & NEBENRÄUME

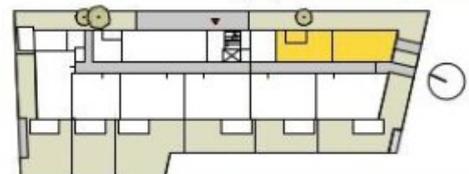
Stand 03/04/2025



Abteile KG

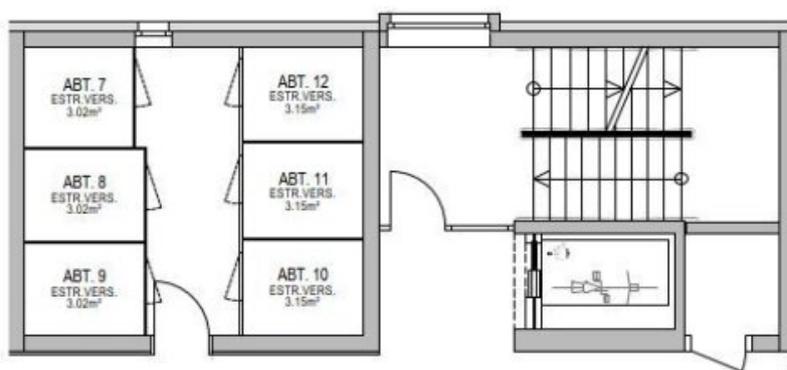


Müllraum, Abteile EG

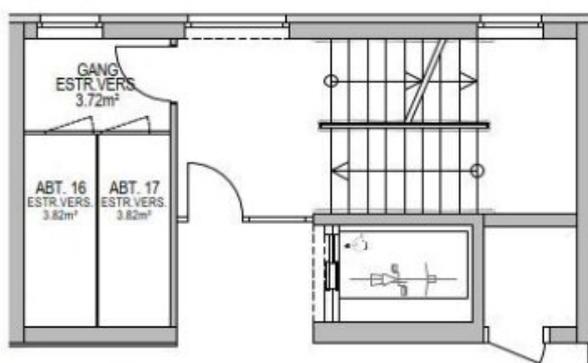
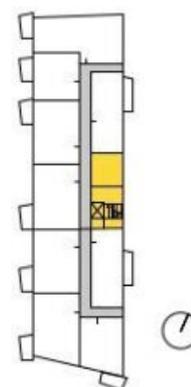


## ABTEILE & NEBENRÄUME

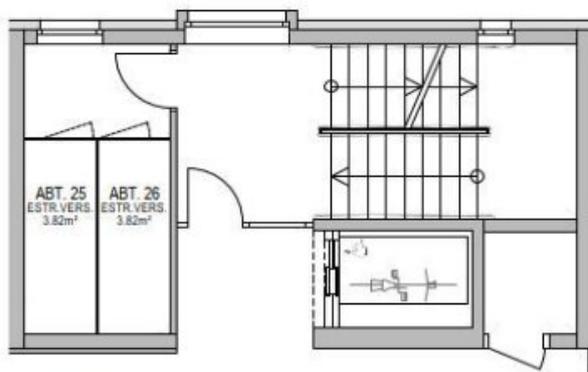
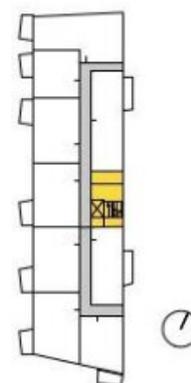
Stand 03/04/2025



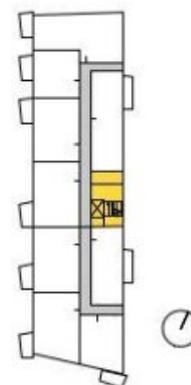
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



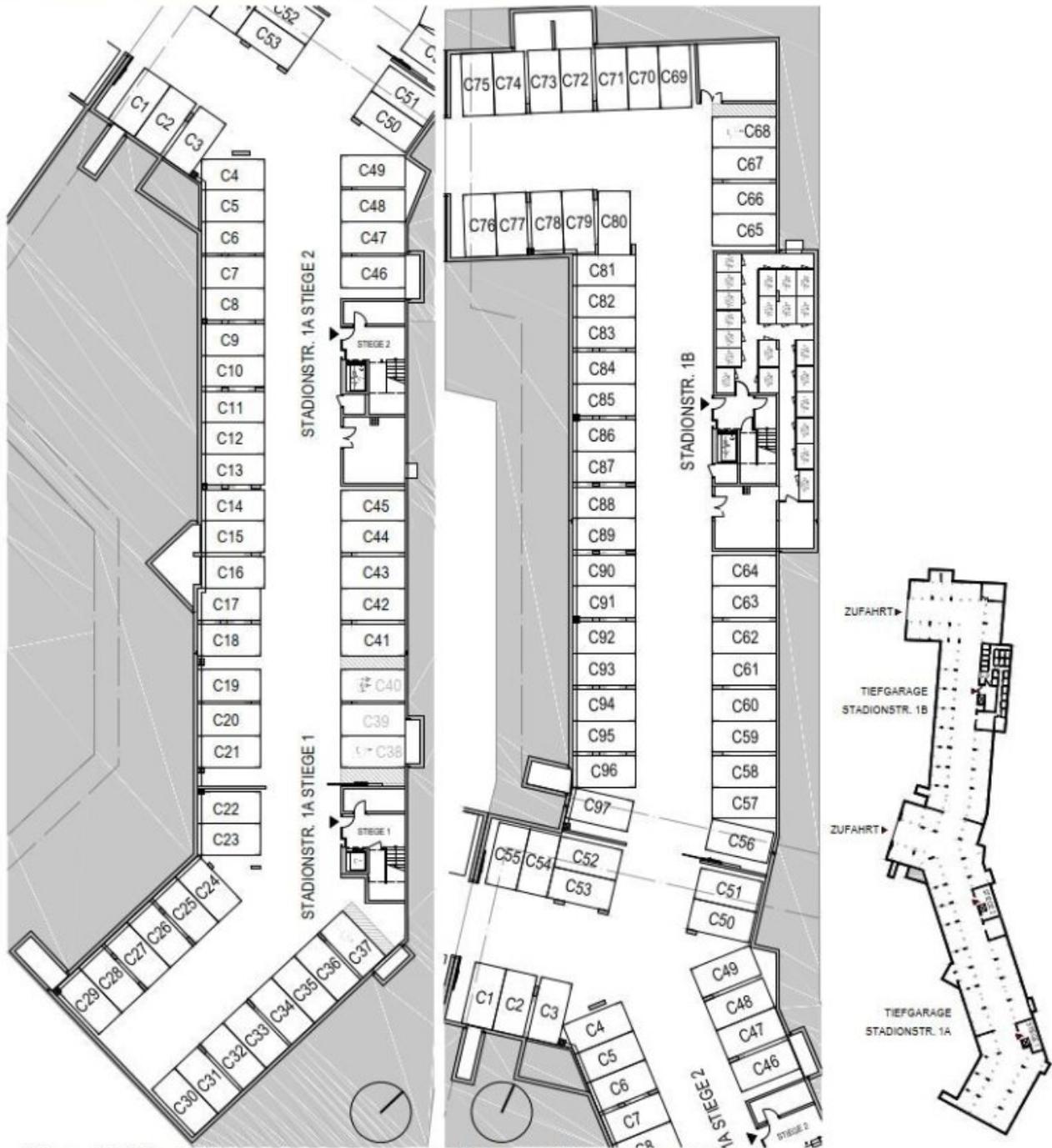
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



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

heimat-oesterreich.at

# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!**

In unserem erstklassigen Wohnquartier bleiben keine Wünsche offen! Hier trifft modernes und zentrumnahes 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.

Sie genießen all die Vorzüge eines urbanen Lebensstil mitten im Grünen!

## **Hier die Details zu unserem Projekt im Überblick:**

- 39 geförderte Mietwohnungen
- 2 - 4 Zimmer, ca. 51 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup>
- 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. 23,66 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE ca. 0,63
- Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2026

Hier geht es zu weiteren  
Mietwohnungen:

[https://www.heimat-oesterreich.at/de/Projekte/ERSTBEZUG-ein-viertel-gruen-in-Wiener-Neustadt-42-gefoerderte-Mietwohnungen-in-Wiener-Neustadt\\_pj\\_30577](https://www.heimat-oesterreich.at/de/Projekte/ERSTBEZUG-ein-viertel-gruen-in-Wiener-Neustadt-42-gefoerderte-Mietwohnungen-in-Wiener-Neustadt_pj_30577)

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese exklusive Wohnung im 3. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Rückzugsort, sondern auch ein modernes Lebensgefühl, das keine Wünsche offen lässt.

Mit einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der ideale Ort für Singles oder Paare.

Der Erstbezug der Wohnung verspricht Ihnen ein frisches, neues Wohngefühl, das durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung unterstrichen wird.

Das Wohnzimmer ist äußerst großzügig angelegt. Die Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Der Abstellraum befindet sich gleich beim Küchenbereich und kann somit auch optimal als Speis genutzt werden.

Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer sind vom Vorzimmer aus begehbar.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

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

Mit einem **Tiefgaragenabstellplatz** ist bestens für Ihren PKW gesorgt. Dieser ist bereits in der **Miete inkludiert!**

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** voraussichtlich Frühjahr 2026

**Energiekennzahlen:** Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 23,66 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 658,03 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.032,--.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung, die modernes Wohnen mit einer hervorragenden Lage kombiniert.

**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 <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap