

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



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 3915**

**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:	53,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	688,04 €
Kaltmiete (netto)	688,04 €
Kaltmiete	688,04 €

## Ihr Ansprechpartner

### Theresa Günzl

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

T +431 9823601 645  
H 0676 3717805

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



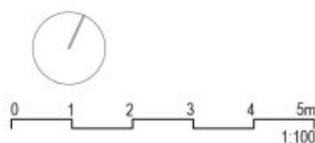
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG2 TOP 23

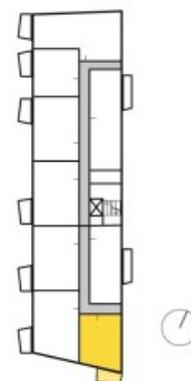
Stand 03/04/2025



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

ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	23	OG2	53,87 m <sup>2</sup>	8,04 m <sup>2</sup>	---	3,07 m <sup>2</sup>	C80

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

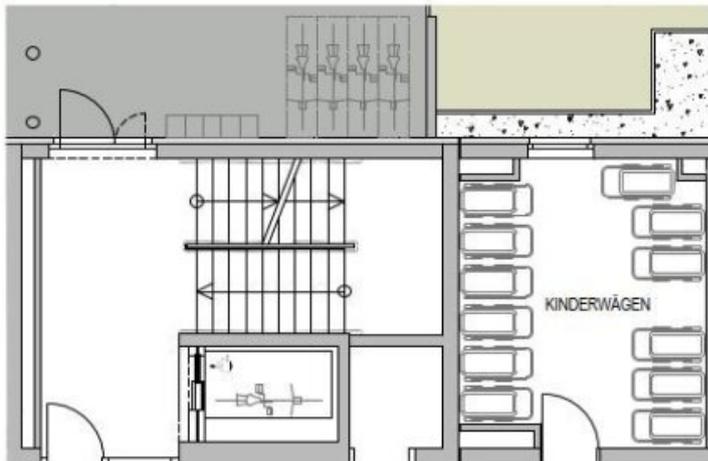
heimat-oesterreich.at



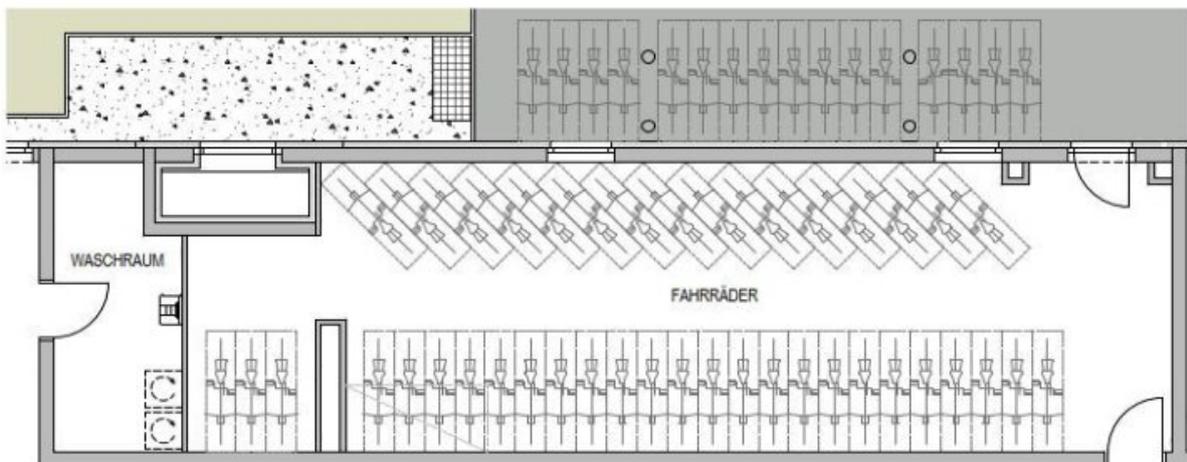
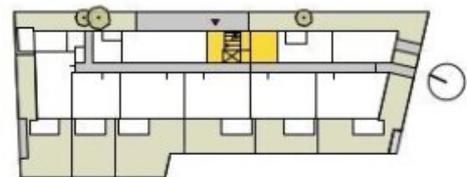


**ALLGEMEINE BEREICHE**

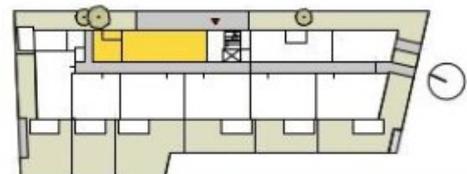
Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG



Fahrräder, Waschraum EG

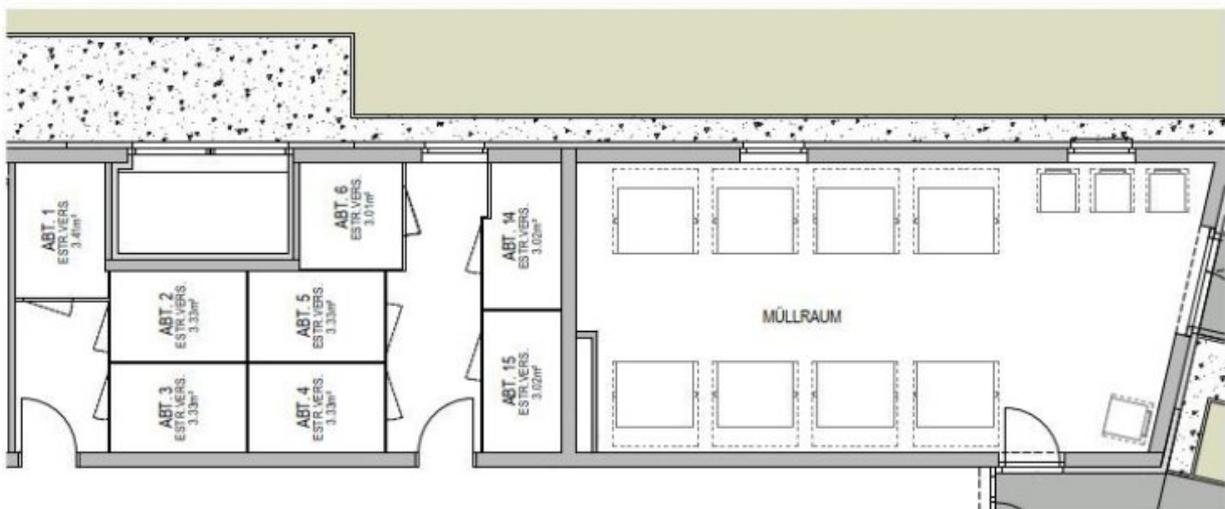
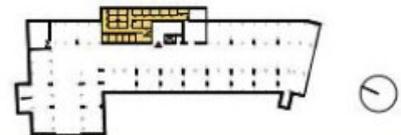


## ABTEILE & NEBENRÄUME

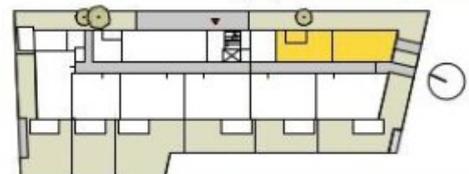
Stand 03/04/2025



Abteile KG

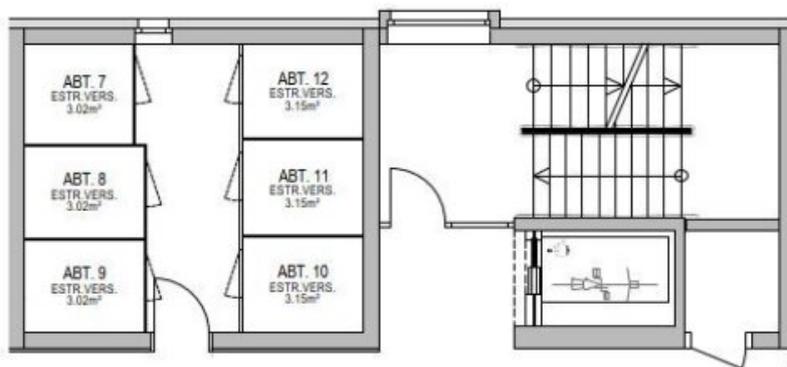


Müllraum, Abteile EG

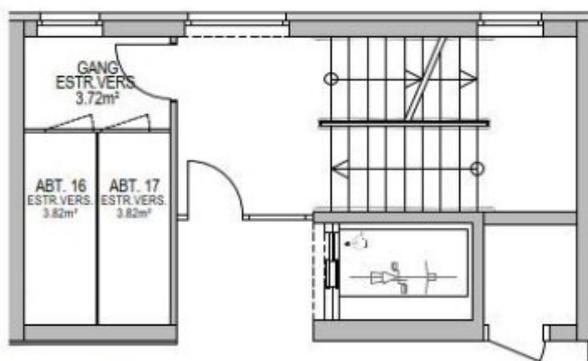
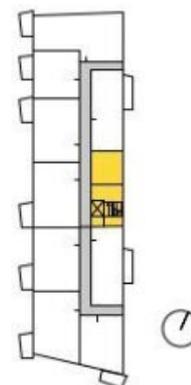


## ABTEILE & NEBENRÄUME

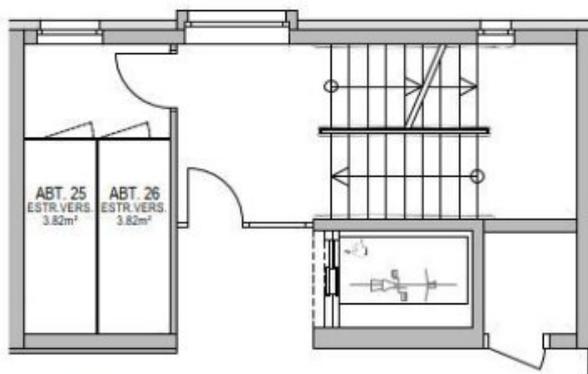
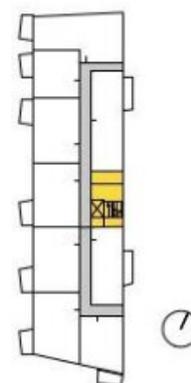
Stand 03/04/2025



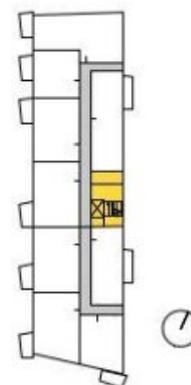
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



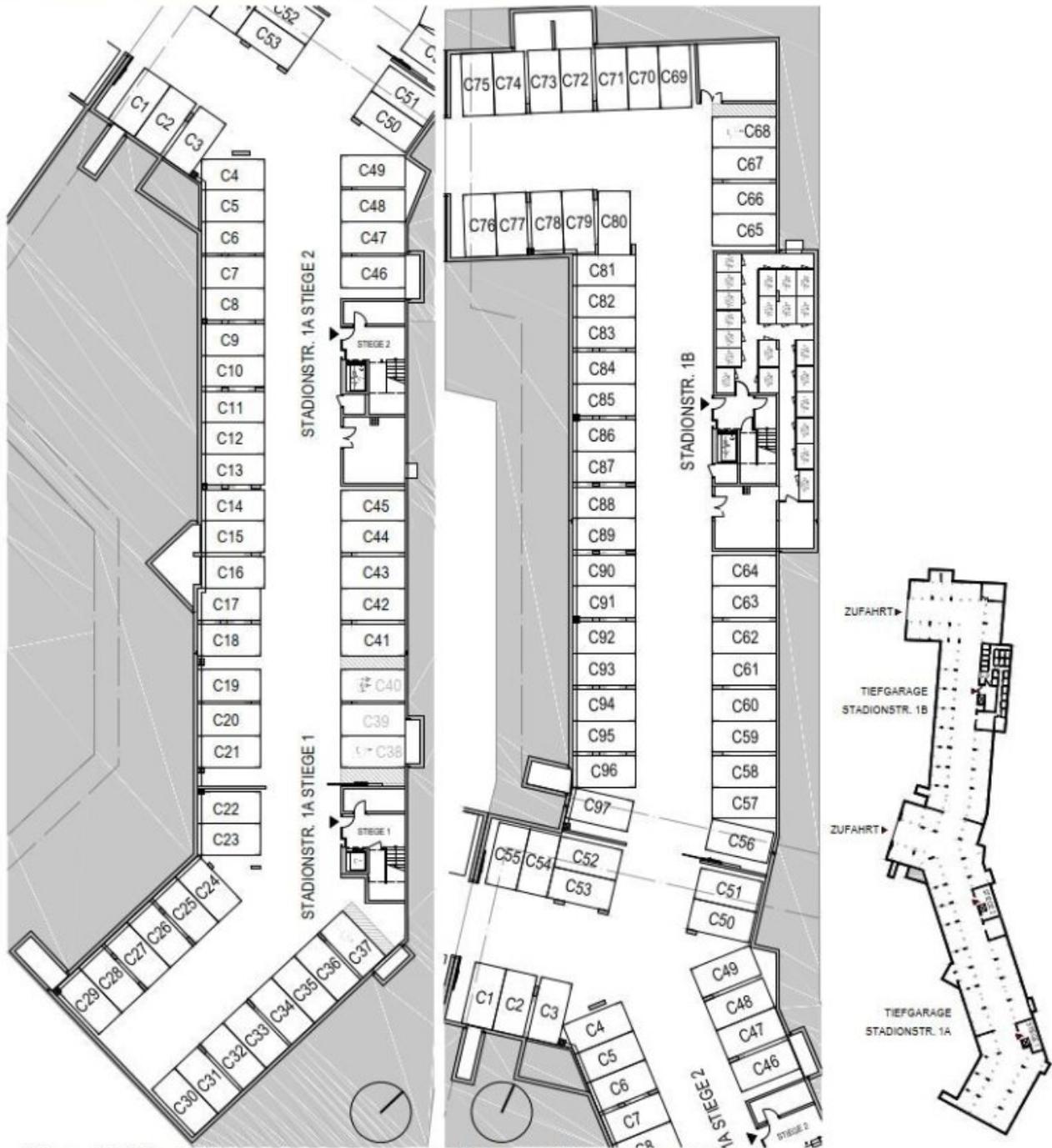
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

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

[heimat-oesterreich.at](http://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 schöne 2 Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein hervorragendes Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer Fläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung hervorragend für Paare oder Singles geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich hier sofort wohlfühlen werden.

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

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon – der perfekte Ort, um nach einem

langen Tag zu entspannen oder den Morgenkaffee in der Sonne zu genießen.

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

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Laminat sorgen für ein modernes und pflegeleichtes Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die Ihnen herrliche Entspannungsmomente garantiert. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort,

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

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 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 € 688,04 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.854,50.

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>

## **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