

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt -  
3-Zimmer-Wohntraum mit Balkon und Top-Ausstattung**



**Objektnummer: 3938**

**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:	71,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	933,78 €
Kaltmiete (netto)	933,78 €
Kaltmiete	933,78 €
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









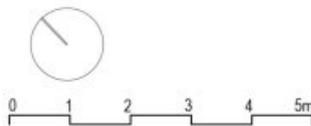
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG1 TOP 2/9

Stand 03/04/2025

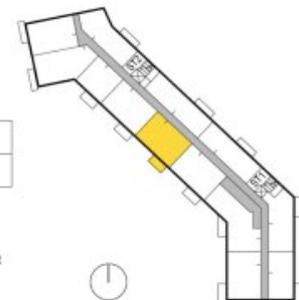


Legende:

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

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2 / 9	OG 1	71,41 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	---	3,00 m <sup>2</sup>	C13

GRÜNDRISSE 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





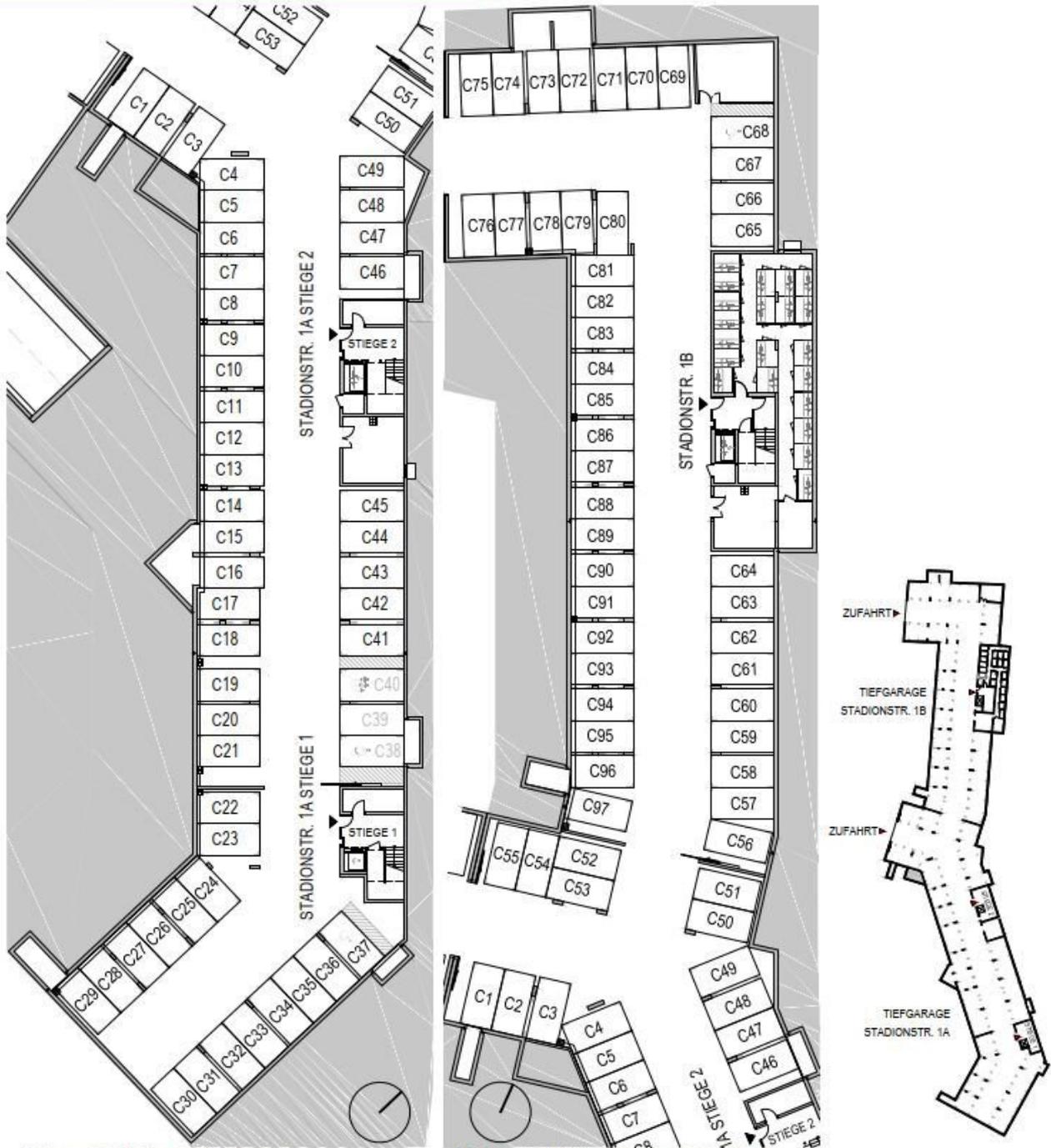
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

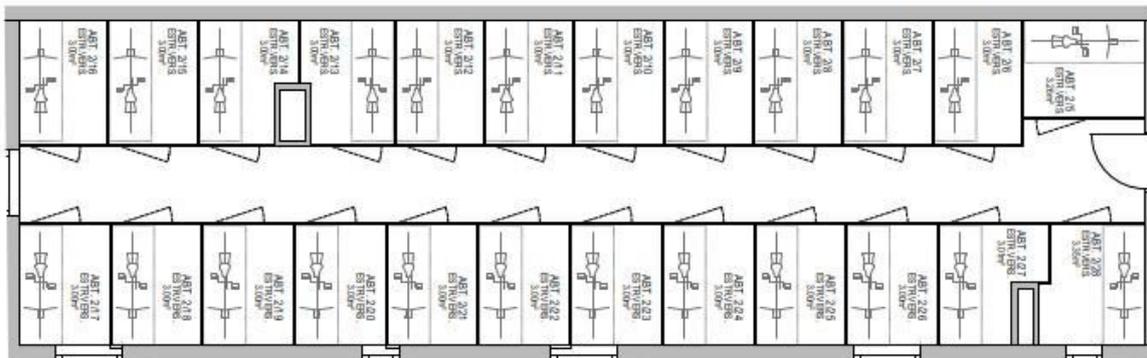
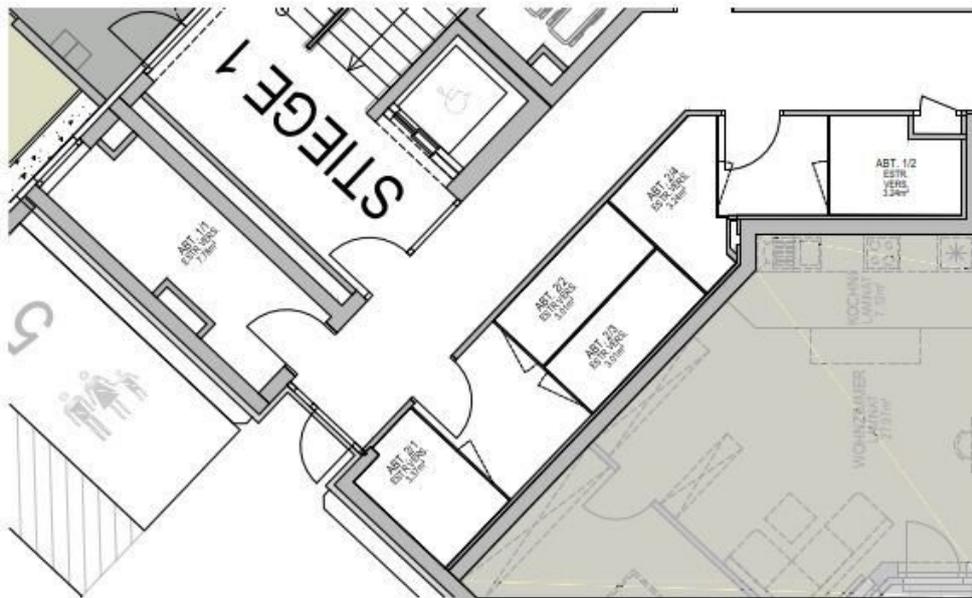
Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

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

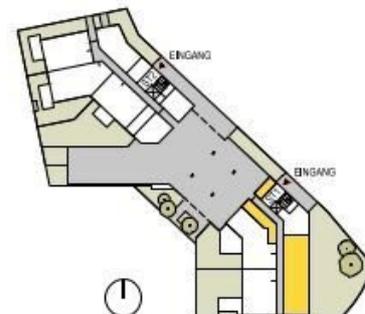
[heimat-oesterreich.at](http://heimat-oesterreich.at)

**ABTEILE EG**

Stand 03/04/2025

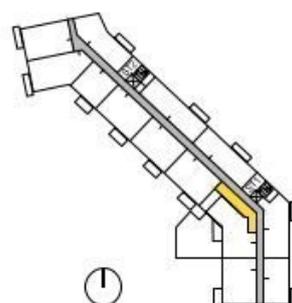
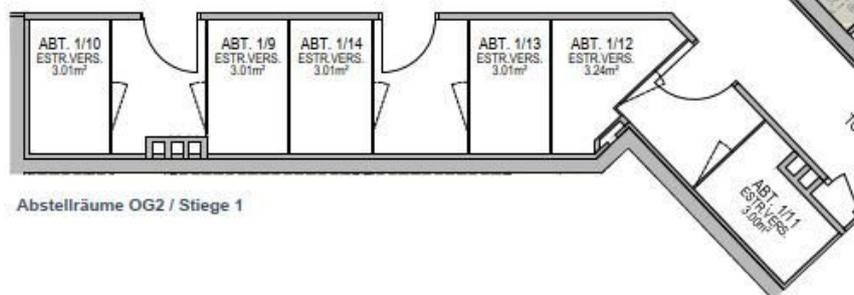
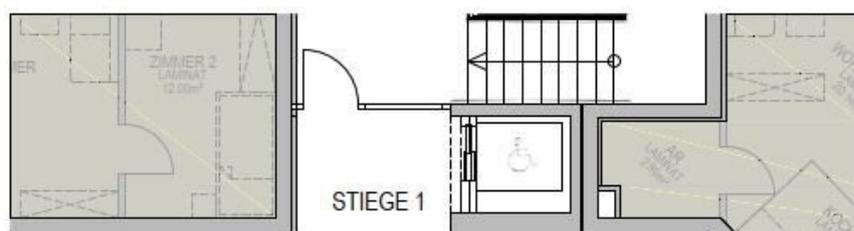
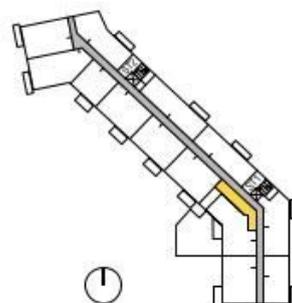
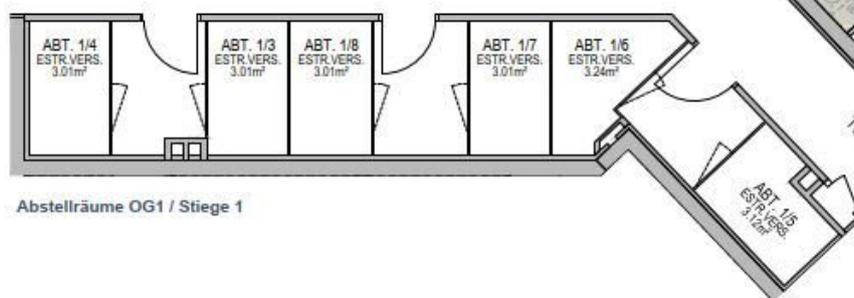
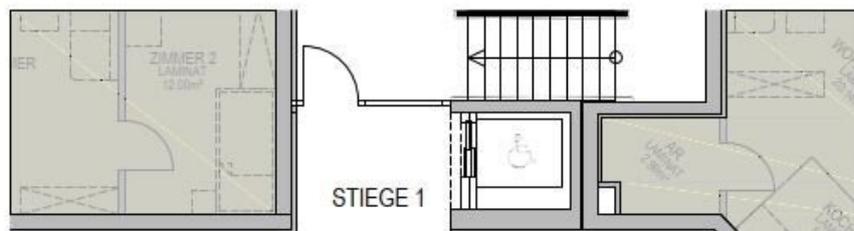


Abstellräume EG / Stiege 1



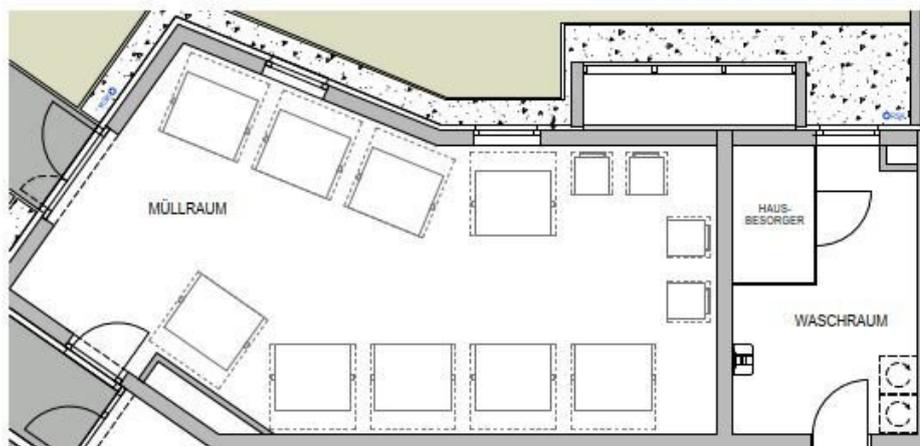
## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025

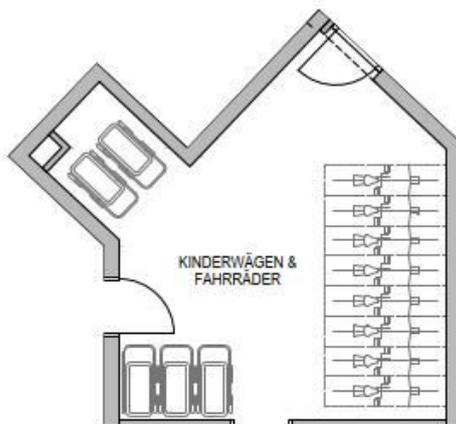


**NEBENRÄUME EG**

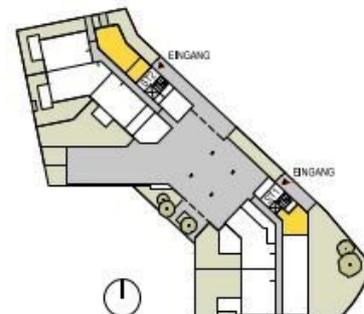
Stand 03/04/2025



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.

Das Projekt bietet besten Wohnkomfort für Familien, direkt im Quartier befindet sich ein moderner Kindergarten. Hier werden Ihre Kleinen optimal betreut - und das ganz in Ihrer Nähe Ihres Wohnortes.

Nach dem Kindergarten können sich die Kinder noch auf den diversen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten austoben, welche sich über das gesamte Areal erstrecken.

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.

Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar (Mercur City).

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

- 42 geförderte Mietwohnungen
- 2 - 4 Zimmer, ca. 51 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Eigengarten und Terrasse, 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/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-39-gefoerderte-Mietwohnungen-in-Wiener-Neustadt\\_pj\\_30954](https://www.heimat-oesterreich.at/de/Projekte/ERSTBEZUG-ein-viertel-gruen-in-Wiener-Neustadt-39-gefoerderte-Mietwohnungen-in-Wiener-Neustadt_pj_30954)

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

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. **71m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sondern auch einen **herrlichen Balkon mit 7,80 m<sup>2</sup>**, auf dem Sie entspannte Stunden genießen können.

Seien Sie der Erste, der in diese hochwertige Wohnung einzieht und die Vorzüge eines neu gestalteten Wohnraums erlebt!

Der praktische Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung: Ob komfortables Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer oder vielseitiges Arbeits- oder Kinderzimmer – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorraum aus begehbar. Das zweite Schlaf- bzw. Kinderzimmer erreicht man zentral über einen Flur vom Vor- und vom Wohnzimmer aus.

Das großzügige Wohnzimmer geht nahtlos in den offenen Küchenbereich über. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon – perfekt für ein Frühstück im Freien oder einen entspannten Tagesausklang.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich befinden sich ein Handwaschbecken sowie ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das WC ist separat und ebenfalls modern verfliest.

**Ein Tiefgaragenstellplatz** ist bereits in der Miete inkludiert – Ihr Fahrzeug ist somit bestens untergebracht. Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

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

**Bezug:** voraussichtlich Frühjahr 2026

**Energiekennzahlen:** Heizwärmebedarf ca. 26,26 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B),  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 (Klasse A+)

**Miete:** monatlich € 933,78 inkl. Betriebskosten und USt.

**Finanzierungsbeitrag (einmalig):** € 24.993,50

*Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und erleben Sie selbst, was es bedeutet, in dieser wunderbaren Wohnung zu leben!*

**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