ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt - herrliche 2 Zimmer Gartenwohnung für Naturliebhaber

Objektnummer: 4058

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:	58,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	92,00 m²
Keller:	3,41 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	761,29 €
Kaltmiete (netto)	761,29 €
Kaltmiete	761,29 €
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

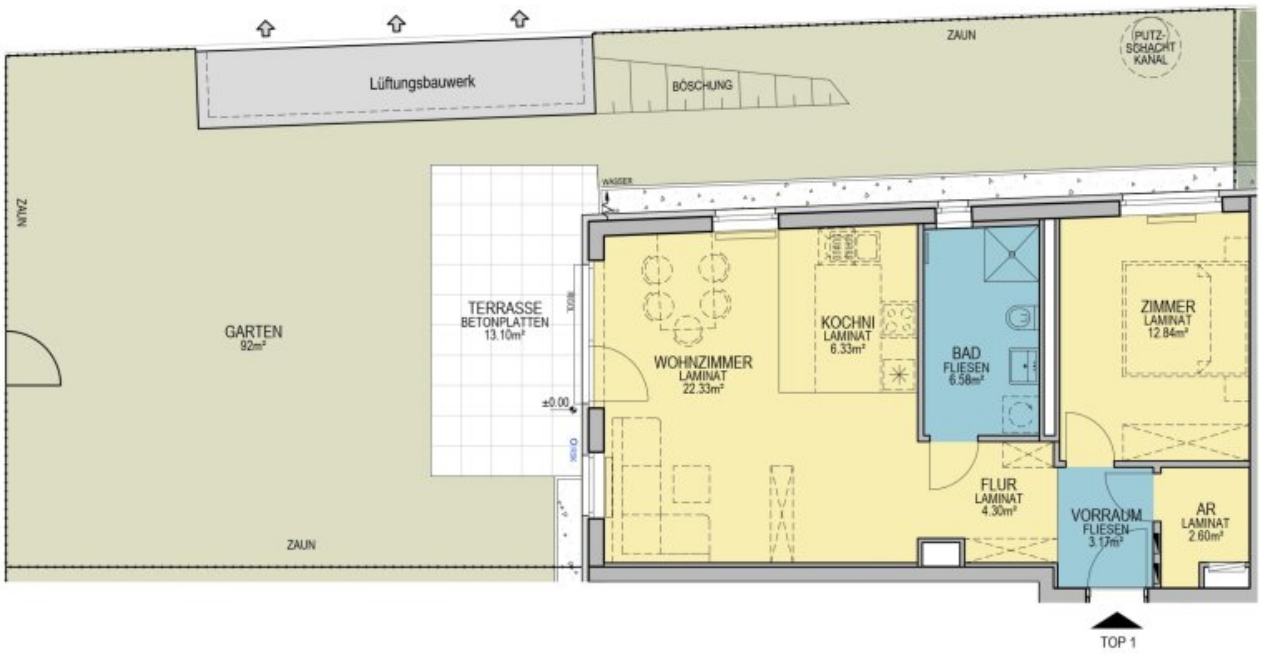
T +431 9823601 645
H 0676 3717805

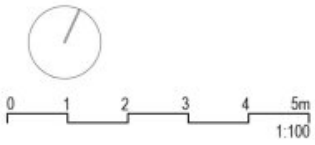
EIN VIERTEL GRÜN
Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT ÖSTERREICH

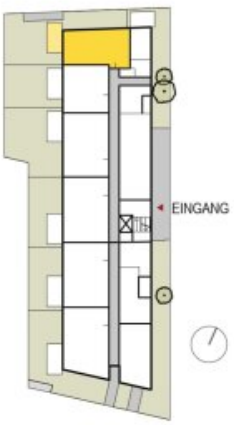
EG TOP 1

Stand 03/04/2025





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



	TOP	GESCHOSS	WNFL	TERRASSE	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
ON 1B	1	EG	58,15 m²	13,10 m²	92 m²	3,41 m²	C56

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

Stadionstraße
Merkur City
Haupteingang
Stadionstraße 1B
TG-Ein- & Ausfahrt
Stadionstraße
Altabachgasse
Giltschwertgasse
YEWO
LANDSCAPES

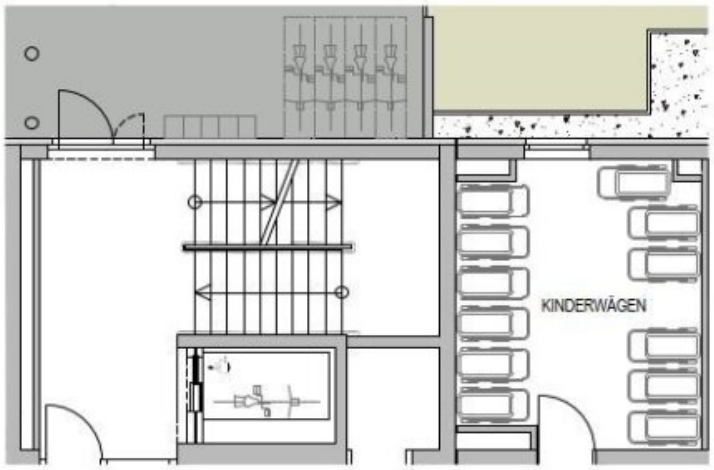
Merkur City
ein viertel grün
Stadionstraße 1B
Stadionstraße
Altmannsdorfgasse
Giltschwertgasse
Lorenzgasse
Johann-Strauß-Gasse

EIN VIERTEL GRÜN
Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

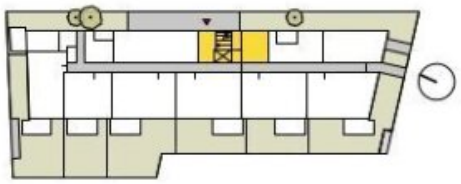
HEIMAT ÖSTERREICH

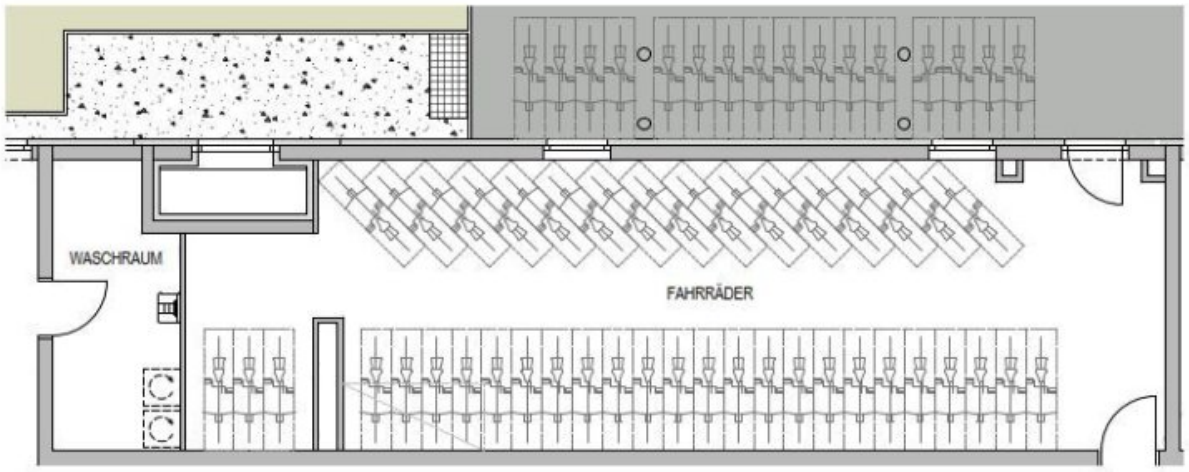
ALLGEMEINE BEREICHE

Stand 03/04/2025

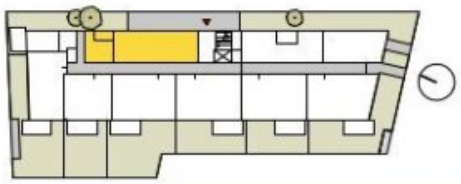


Kinderwägen, EG





Fahrräder, Waschraum EG



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

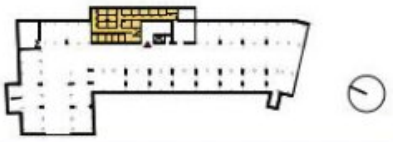
heimat-oesterreich.at

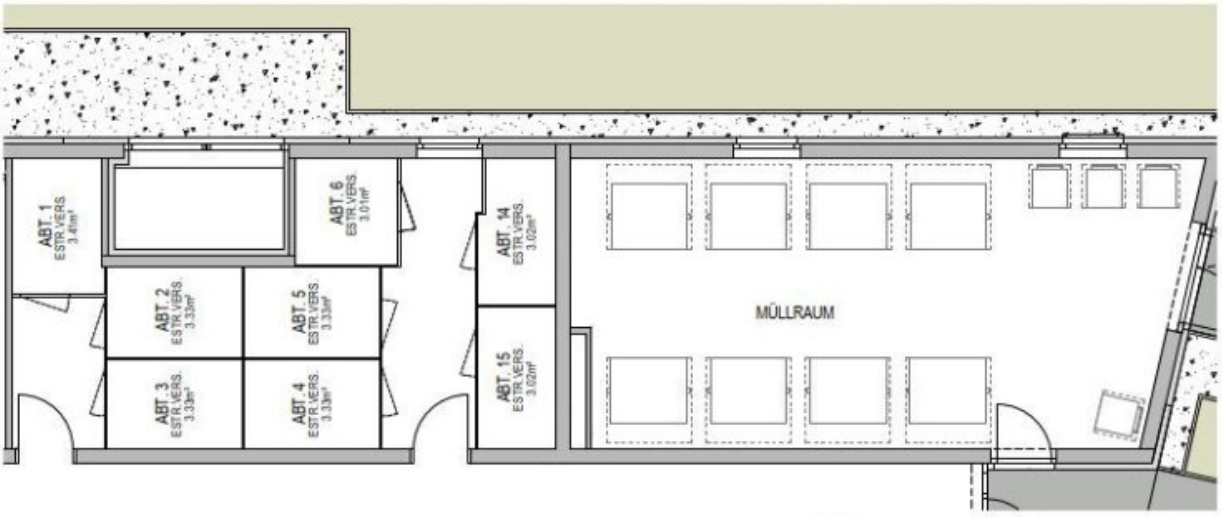
EIN VIERTEL GRÜN
Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

ABTEILE & NEBENRÄUME

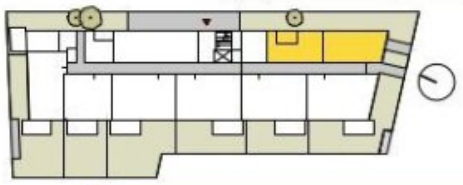
Stand 03/04/2025

Abteile KG





Müllraum, Abteile EG



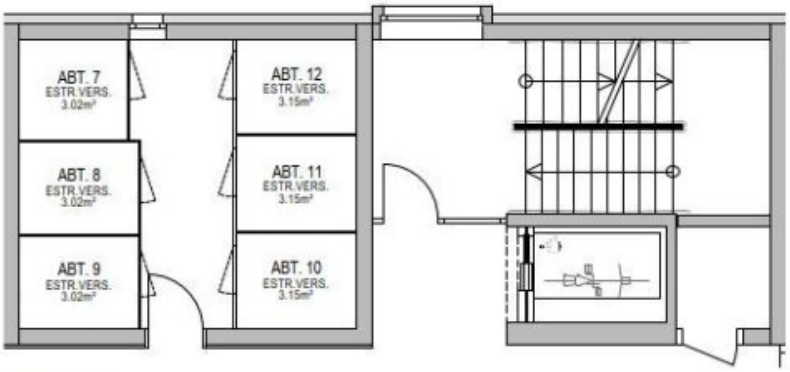
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
pA 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 645 | theresa.guenzl@hoe.at

heimat-oesterreich.at

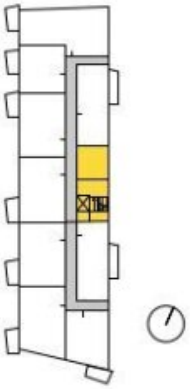
EIN VIERTEL GRÜN
Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

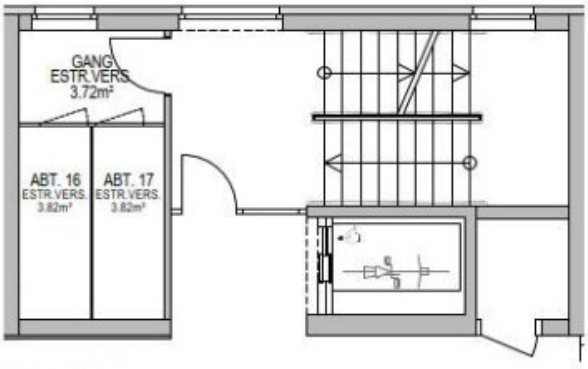
ABTEILE & NEBENRÄUME

Stand 03/04/2025

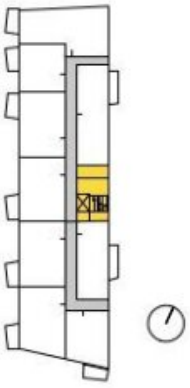


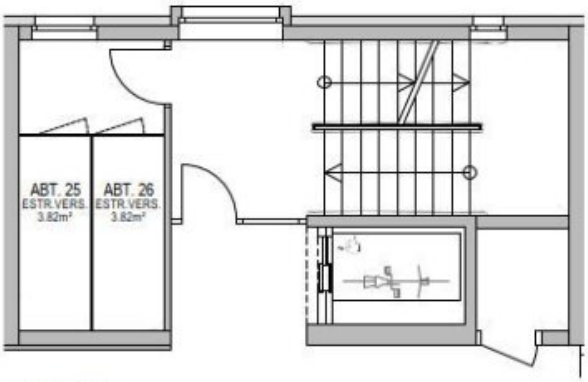
Abteile, OG1



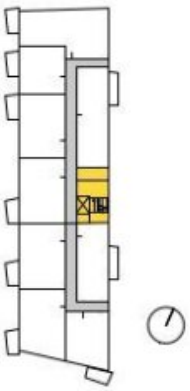


Abteile, OG2





Abteile, OG3



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

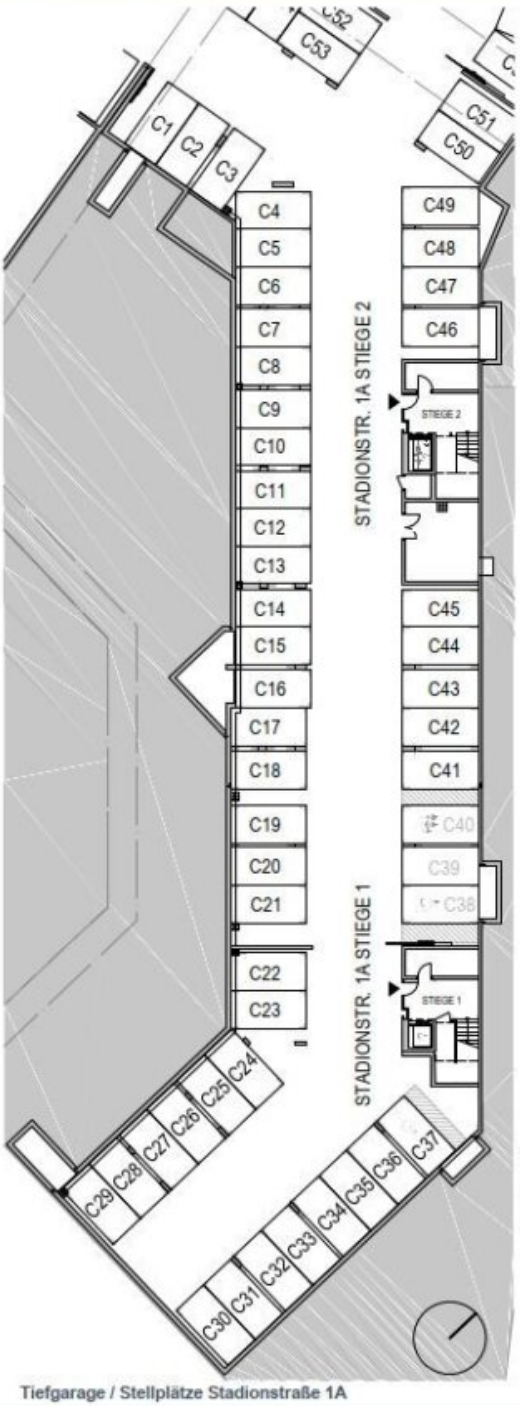
heimat-oesterreich.at

EIN VIERTEL GRÜN
Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

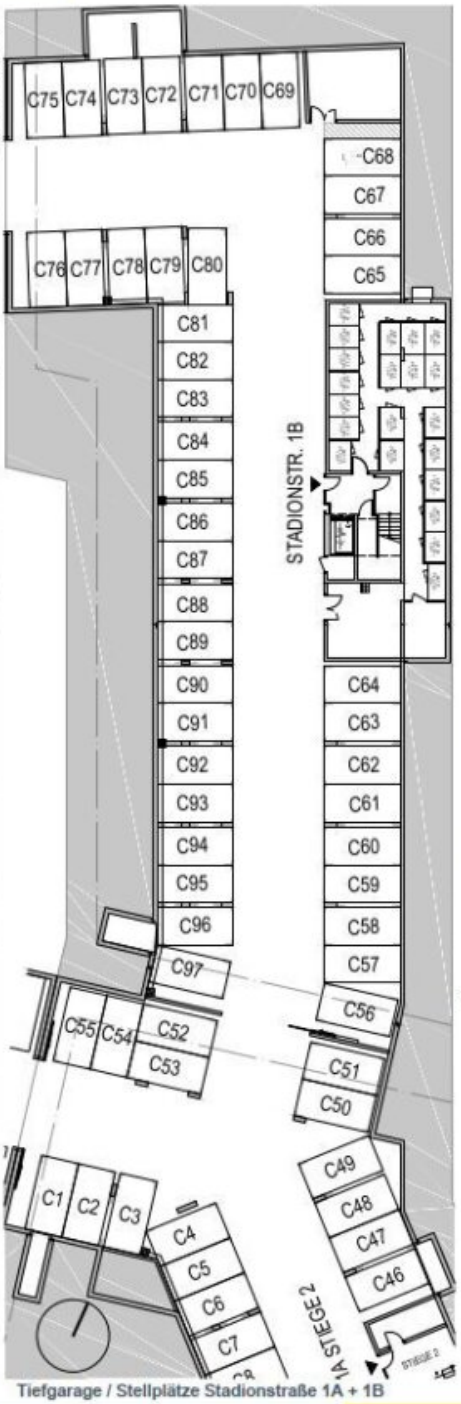
HEIMAT ÖSTERREICH

TIEFGARAGE

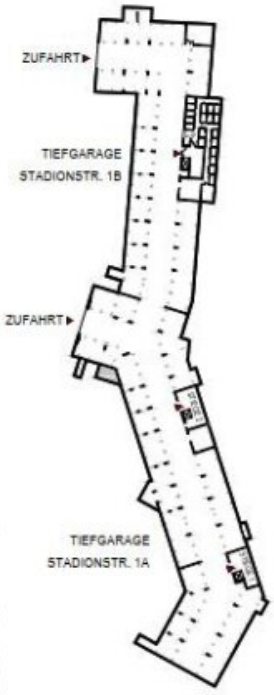
Stand 03/04/2025



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

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 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. 23,66 kWh/m²a, 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese traumhafte 2 Zimmer Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Wohnambiente, sondern auch den perfekten Ort, um Ihr Leben in vollen Zügen zu genießen. Mit einer Fläche von ca. 58m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Paare oder Singles die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen ein frisches, neues Zuhause, in dem Sie Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche sofort umsetzen können. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Das Wohnzimmer mit optimal integrierter Kochnische ist äußerst großzügig angelegt. Von hier gelangen Sie auch zu Ihrer eigenen kleine Oase - dem Garten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse entspannen, während Sie den Blick in den liebevoll

gestalteten Garten schweifen lassen. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden mit einem guten Buch, dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Ihr Schlafzimmer ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Von hier blicken Sie direkt in den eigenen Garten.

Der Abstellraum sorgt für extra Stauraum.

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

Mit einem **Tiefgaragenstellplatz** 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/m²a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 761,29 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 20.307,--

Genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Umgebung, ohne auf die Ruhe und den Komfort eines eigenen Gartens verzichten zu müssen. Diese Gartenwohnung in Wiener Neustadt bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und Lebensqualität.

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

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