# **ERSTBEZUG** "ein viertel grün" in Wiener Neustadt - schöne 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse



Objektnummer: 4945

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungsund Siedlungsgesellschaft m.b.H.

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Stadionstraße
Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:71,20 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 1

**Garten:** 52,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 3,33 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A 23,66 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.63Gesamtmiete920.83 €Kaltmiete (netto)920.83 €Kaltmiete920.83 €

## **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.



















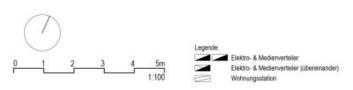




EG TOP 4

Stand 03/04/2025

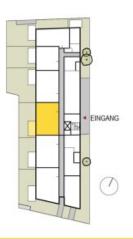




ON 1B		EG	71.20 m²	12,50 m²	52 m²	3,33 m²	C59
	TOP	GESCHOSS	WNFL	TERRASSE	GARTEN	ABTEIL	PKW TO

GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN.

Änderungen infolge Behördenauflagen, hausdechnische 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 It. Ausstaftungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!









## **ALLGEMEINE BEREICHE**

Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG





Fahrräder, Waschraum EG





## **ABTEILE & NEBENRÄUME**

Stand 03/04/2025





## **ABTEILE & NEBENRÄUME**

Stand 03/04/2025



Abteile, OG1















## **TIEFGARAGE**

Stand 03/04/2025



## **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 auf den diversen Spielgeräten austoben. Für die Eltern ist mit Sitzgelegenheiten gesorgt.

Ein eigener Quartierstreff auf dem Areal 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 Kinderwageneinstellräume

- 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:

Geförderte Mietwohnungen - ein viertel grün

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exquisite 3 Zimmer Gartenwohnung mit ca. 71m² hat garantiert alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und die hochwertige Ausstattung. Aufgrund der Größe ist diese Wohnung optimal für Pärchen oder kleine Familien geeignet die gerne im Grünen wohnen.

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

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den herrlichen Eigengarten. Hier

befindet sich Ihre eigene Gartenoase - einfach entspannen und abschalten, das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das zweite Schlafzimmer erreichen Sie über einen Flur sowohl vom Vor- als auch vom Wohnzimmer aus. Beide Schlafzimmer blicken in den Garten.

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 verfliest und separat, neben dem Badezimmer vorzufinden.

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 B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 920,83 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 24.920,--.

Diese Gartenwohnung in Wiener Neustadt ist ein wahres Schmuckstück, das modernes Wohnen mit einem hohen Lebensstandard vereint. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## 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

#### 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