# ERSTBEZUG "ein viertel grün" in Wiener Neustadt - lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 4948

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:73,45 m²

 Zimmer:
 3

 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+ 0.63Gesamtmiete938.13 €Kaltmiete (netto)938.13 €Kaltmiete938.13 €

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

















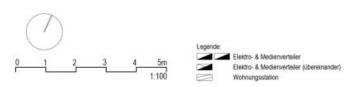






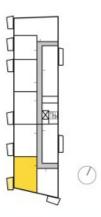
OG3 TOP 31 Stand 03/04/2025





ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	31	OG3	73,45 m²	8,08 m <sup>2</sup>		3,07 m²	C89

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 it. Ausstatlungsbeschreibung. 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 exklusive Wohnung im **3. Obergeschoss** vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente und bietet Ihnen einen Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Mit einer Wohnfläche von **rund 73 m²** und drei hellen, gut geschnittenen Zimmern eignet sich diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug verspricht ein frisches Wohngefühl, das durch hochwertige Ausstattungsmerkmale und eine durchdachte Raumgestaltung unterstrichen wird.

Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für Ihre Wohnideen. Die integrierte Kochnische fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Vom Flur aus gelangen Sie sowohl ins Wohnzimmer als auch in eines der Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist direkt vom Vorraum aus zugänglich.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. 8 m² große Balkon dar – perfekt, um den Morgen mit einer Tasse Kaffee zu starten oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich befinden sich ein Handwaschbecken sowie ein Anschluss für Ihre Waschmaschine im Badezimmer. Das separate WC liegt direkt neben dem Bad.

Ein **Tiefgaragenabstellplatz** für Ihren PKW ist bereits in der Miete enthalten und das **Kellerabteil** sorgt für zusätzlich Stauraum.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: voraussichtlich im Frühjahr 2026

Energiekennzahlen: Heizwärmebedarf ca. 23,66 kWh/m²a (Klasse B),

Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 (Klasse A+)

Monatliche Miete: € 938,13 inkl. Betriebskosten und USt.

Einmaliger Finanzierungsbeitrag: € 25.707,50

Zögern Sie nicht – sichern Sie sich diese besondere Wohnung, die modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage vereint.

# 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