

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt -  
moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage**



**Objektnummer: 4950**

**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:	71,08 m <sup>2</sup>
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+ 0,63
Gesamtmiete	907,86 €
Kaltmiete (netto)	907,86 €
Kaltmiete	907,86 €

## Ihr Ansprechpartner

### Theresa Günzl

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Davidgasse 48

1100 Wien

T +431 9823601 645

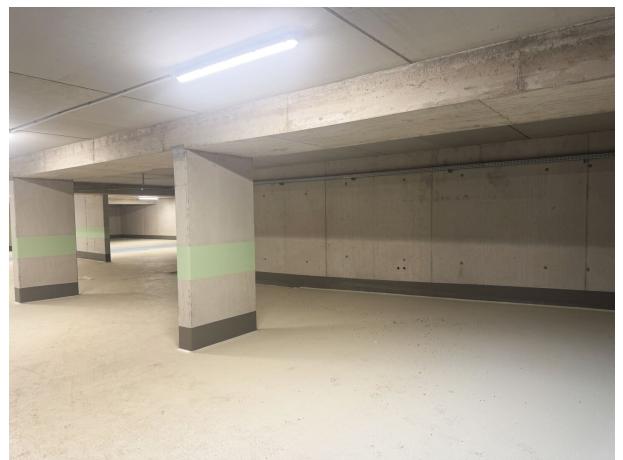
H 0676 3717805

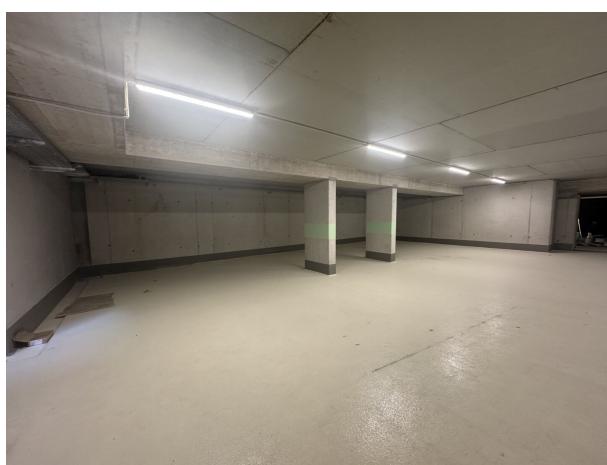
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KI-bearbeitet







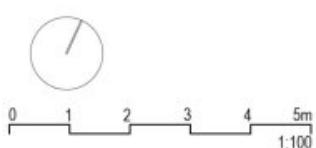
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

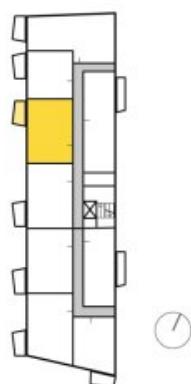
OG2 TOP 19

Stand 03/04/2025



ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	19	OG2	71,08 m <sup>2</sup>	8,04 m <sup>2</sup>	---	3,07 m <sup>2</sup>	C76

GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MOBEL 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 II. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!







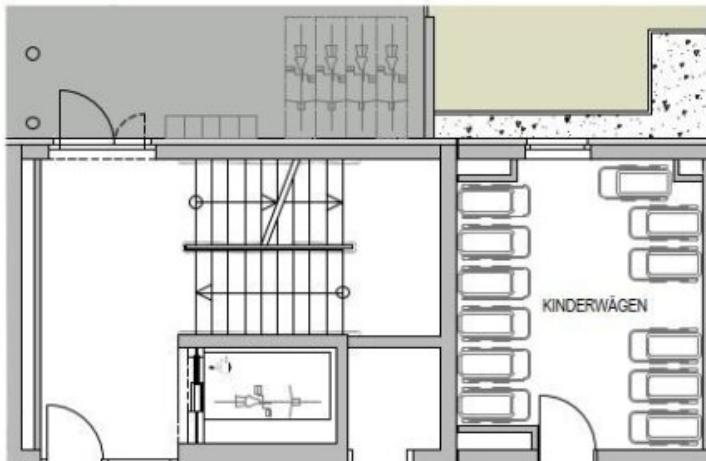
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

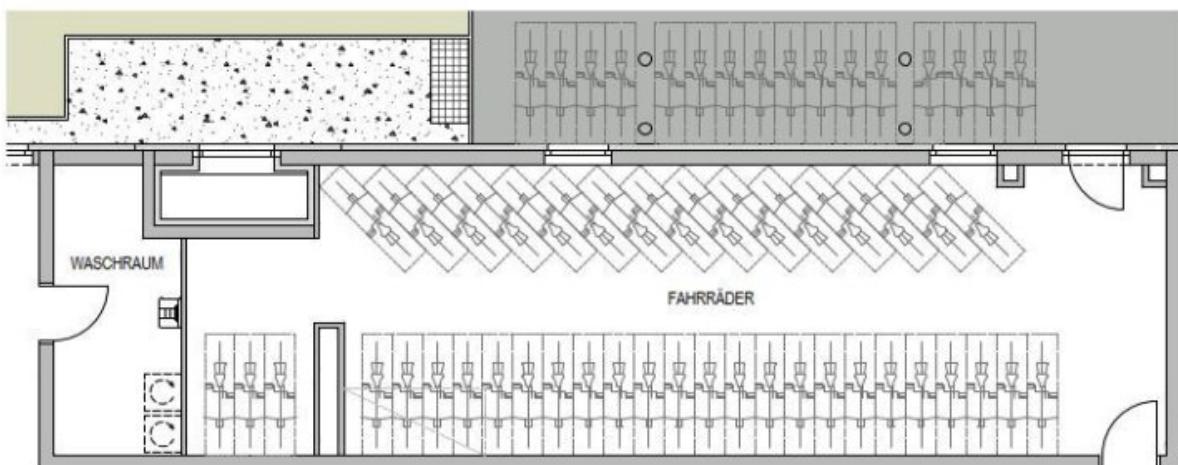
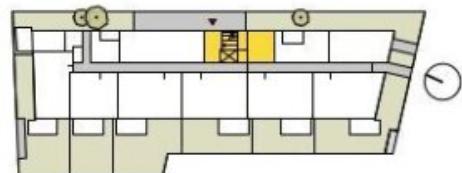
HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ALLGEMEINE BEREICHE

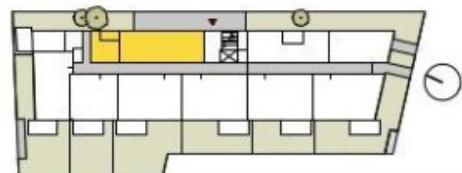
Stand 03/04/2025



Kinderwagen, EG



Fahrräder, Waschraum EG



# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

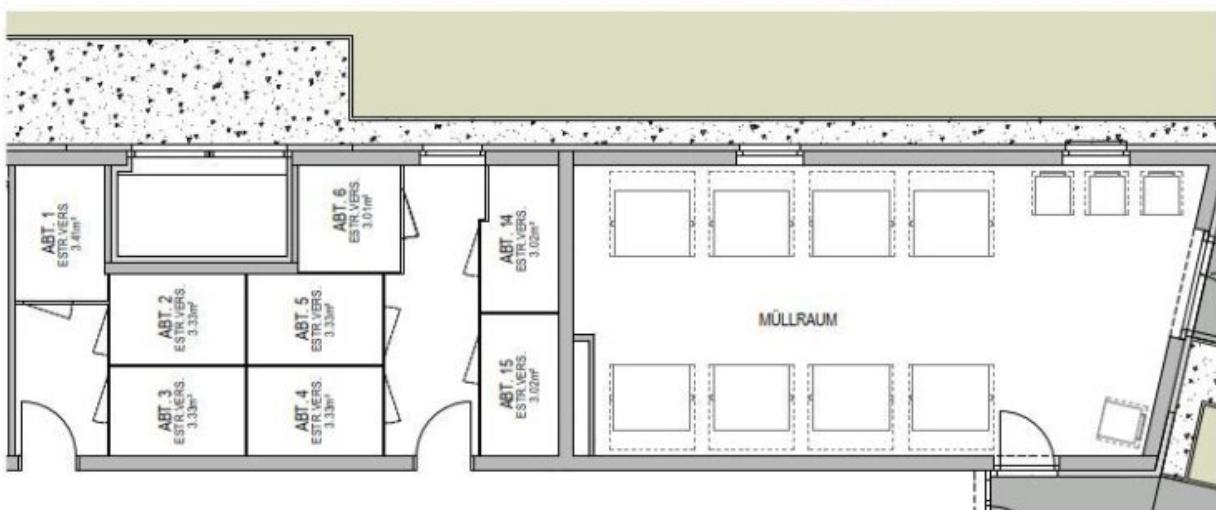
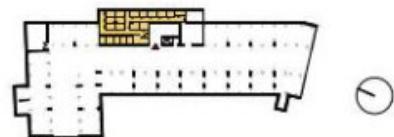
HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE & NEBENRÄUME

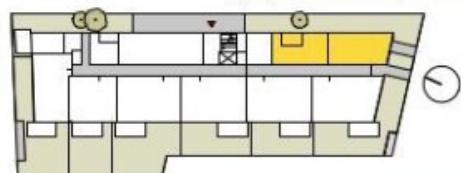
Stand 03/04/2025



Abteile KG



Müllraum, Abteile EG



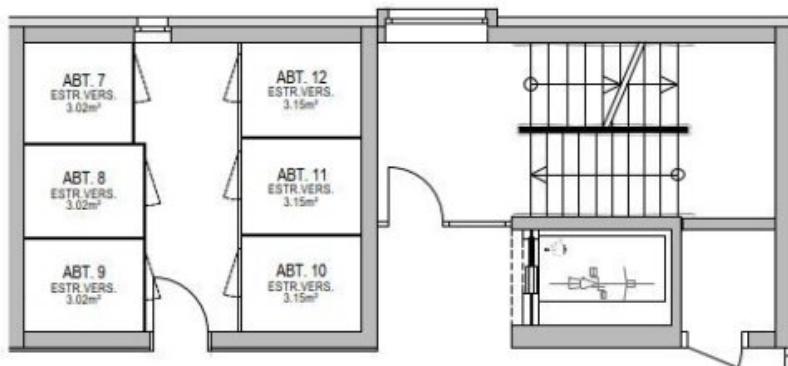
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

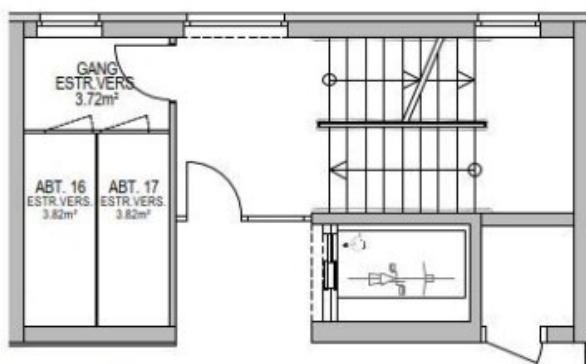
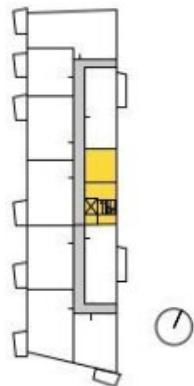
HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE & NEBENRÄUME

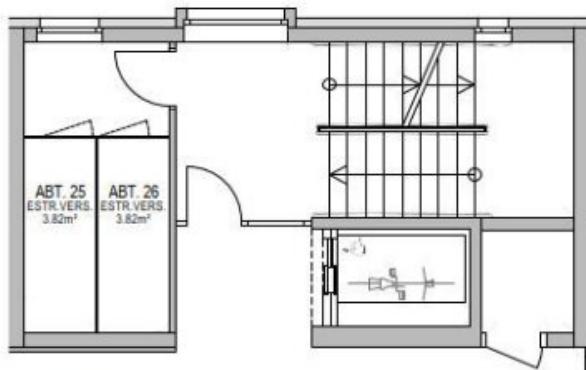
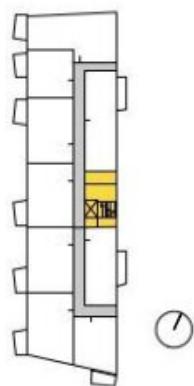
Stand 03/04/2025



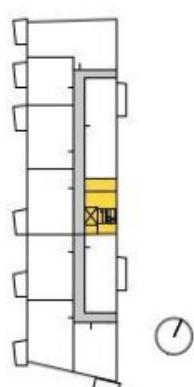
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



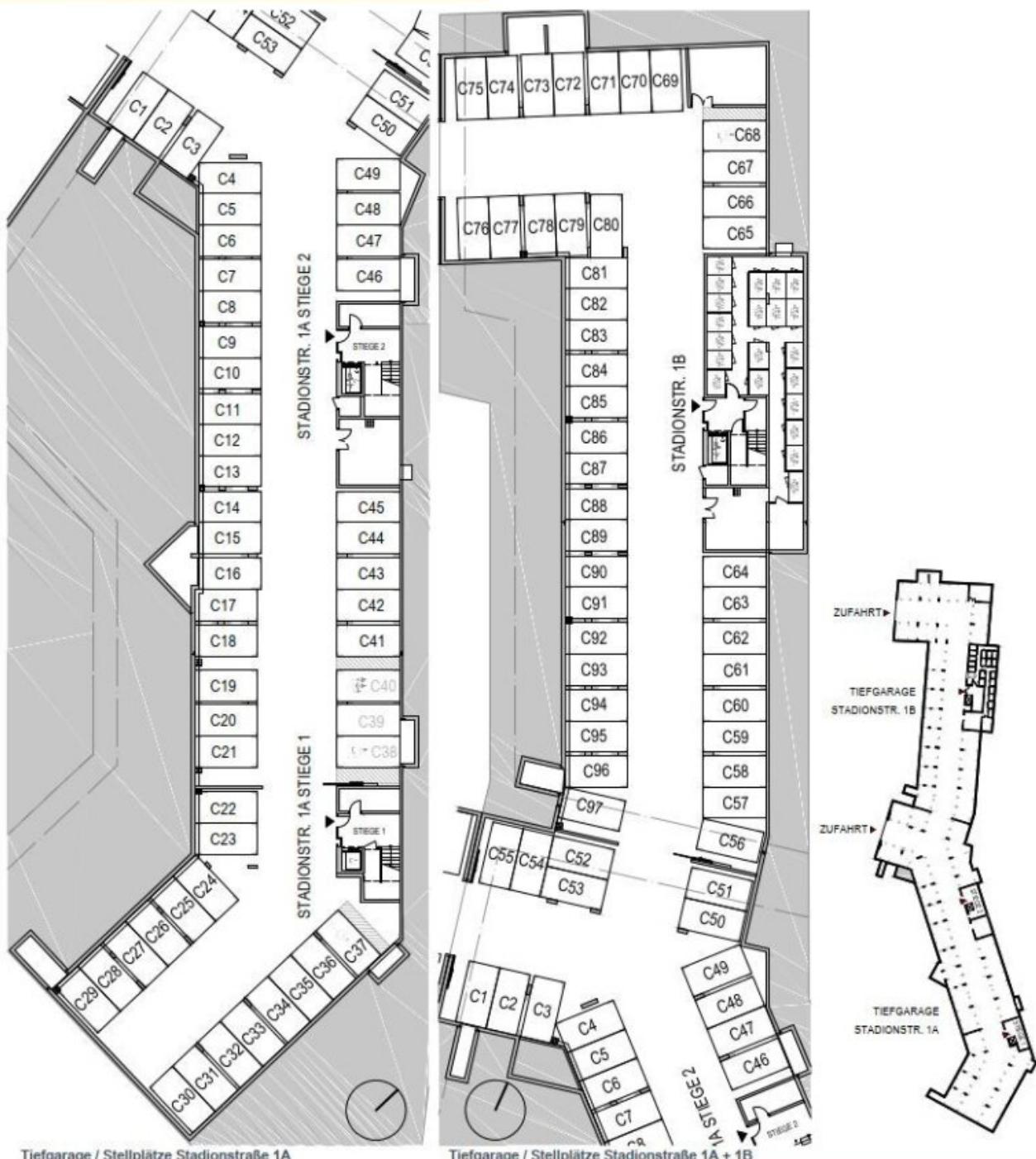
# EIN VIERTEL GRÜN

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](mailto: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 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 Vorteile 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/m<sup>2</sup>a, fGEE ca. 0,63
- Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2026

**Anm.:** Die winterlichen Bilder wurden mittels KI erstellt.

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

Diese exquisite Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer zentralen Lage.

Mit einer Fläche von 71,08 m<sup>2</sup> und drei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen frische, moderne Wohnverhältnisse, die Ihnen das Gefühl von Neuheit und Unbeschwertheit vermitteln. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und eleganter Laminatboden, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik vereinen.

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

Auf den herrlichen Balkon gelangen Sie direkt vom Wohnzimmer aus. Hier lässt es sich optimal entspannen, das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen oder gesellige Abende mit Freunden verbringen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorraum aus begehbar. Das zweite Schlaf- bzw. Kinderzimmer erreicht man über einen Flur, sowohl vom Vorzimmer, als auch vom Wohnzimmer aus.

Der Abstellraum sorgt für extra Stauraum.

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.

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 € 907,86 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 24.878,-

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das modern, komfortabel und praktisch gelegen ist, dann ist diese Wohnung in Wiener Neustadt genau das Richtige für Sie.

**Hier geht es zu weiteren Mietwohnungen:**

[Geförderte Mietwohnungen - ein viertel grün](#)

**Anm.:** Die winterlichen Bilder wurden mittels KI erstellt.

**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 <1.000m

**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