

**„ein viertel grün“ in Wiener Neustadt - traumhafte  
3-Zimmer-Wohnung im 3.OG mit Balkon – Erstbezug!**



**Objektnummer: 4953**

**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:	70,94 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	906,07 €
Kaltmiete (netto)	906,07 €
Kaltmiete	906,07 €
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









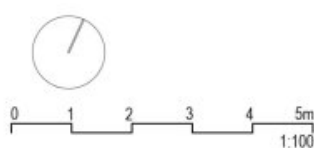
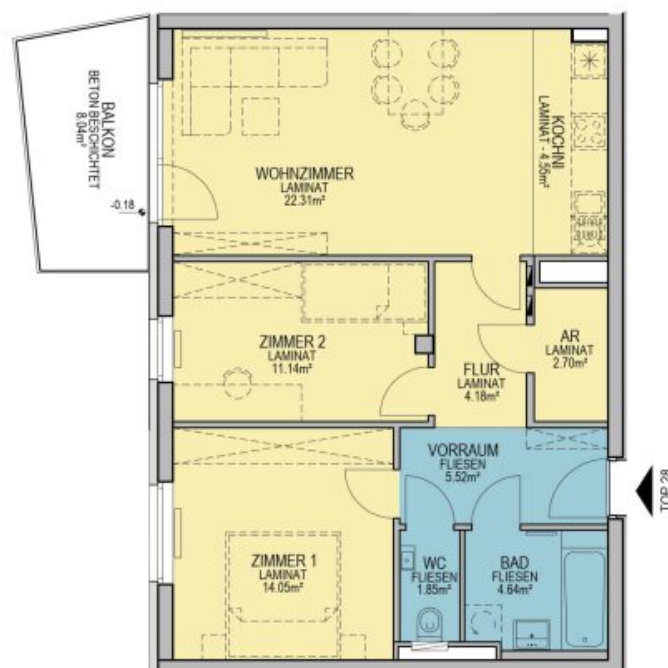
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG3 TOP 28

Stand 03/04/2025

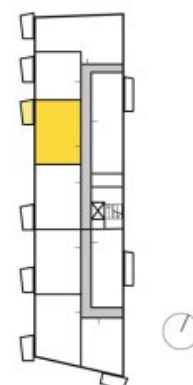


Legende:

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

ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	28	OG3	70,94 m²	8,04 m²	---	3,07 m²	C86

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](mailto:theresa.guenzl@hoe.at)

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









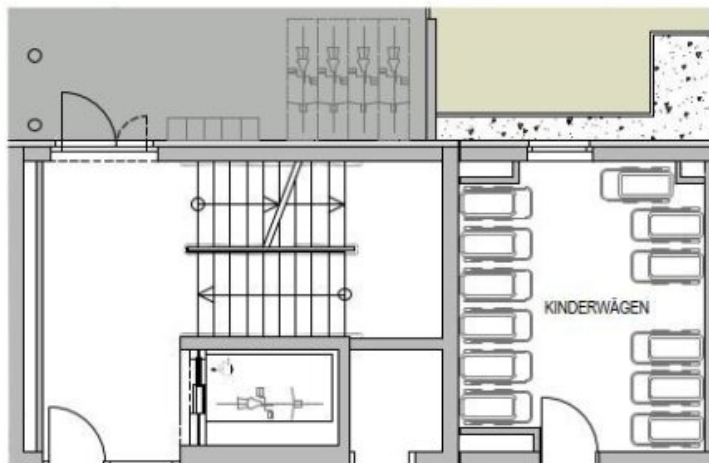
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

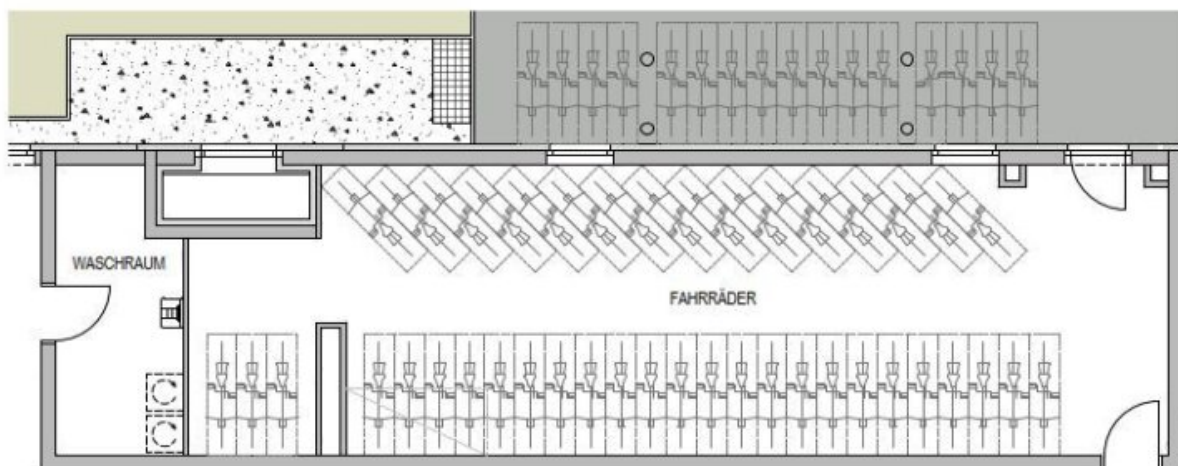
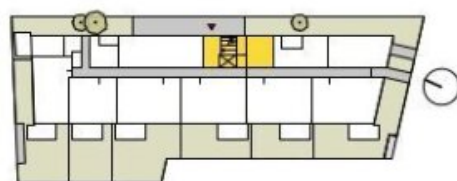
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ALLGEMEINE BEREICHE

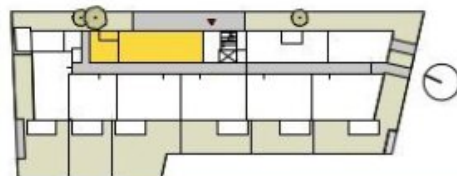
Stand 03/04/2025



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](mailto:theresa.guenzl@hoe.at)

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

# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

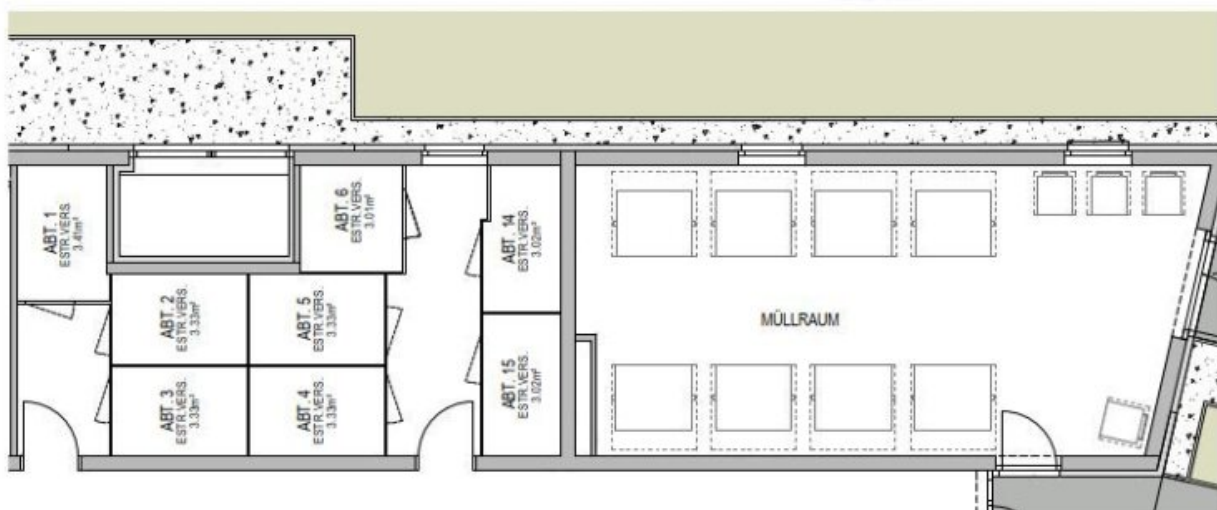
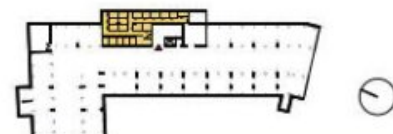
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

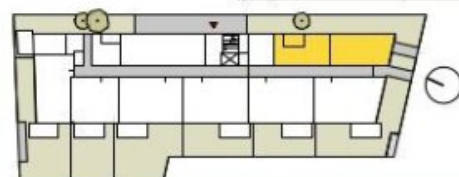
Stand 03/04/2025



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](mailto:theresa.guenzl@hoe.at)

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

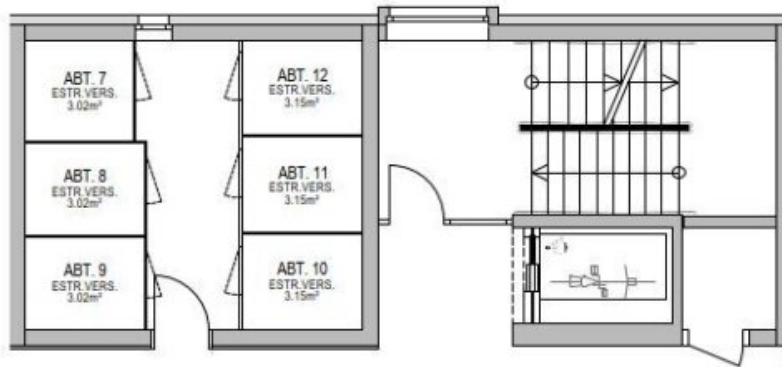
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

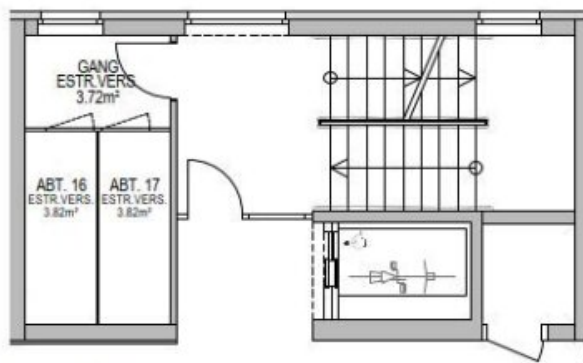
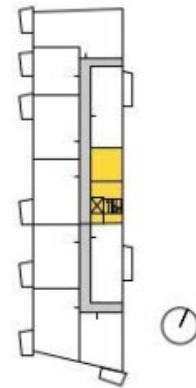
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

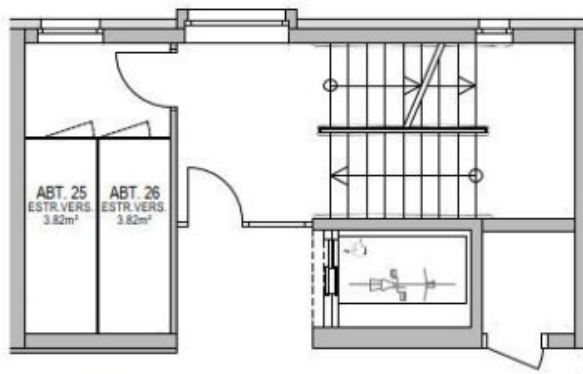
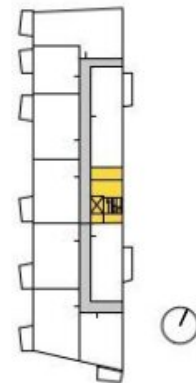
Stand 03/04/2025



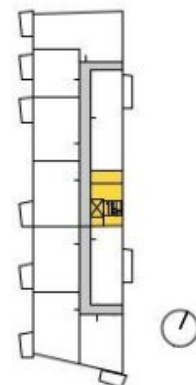
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3





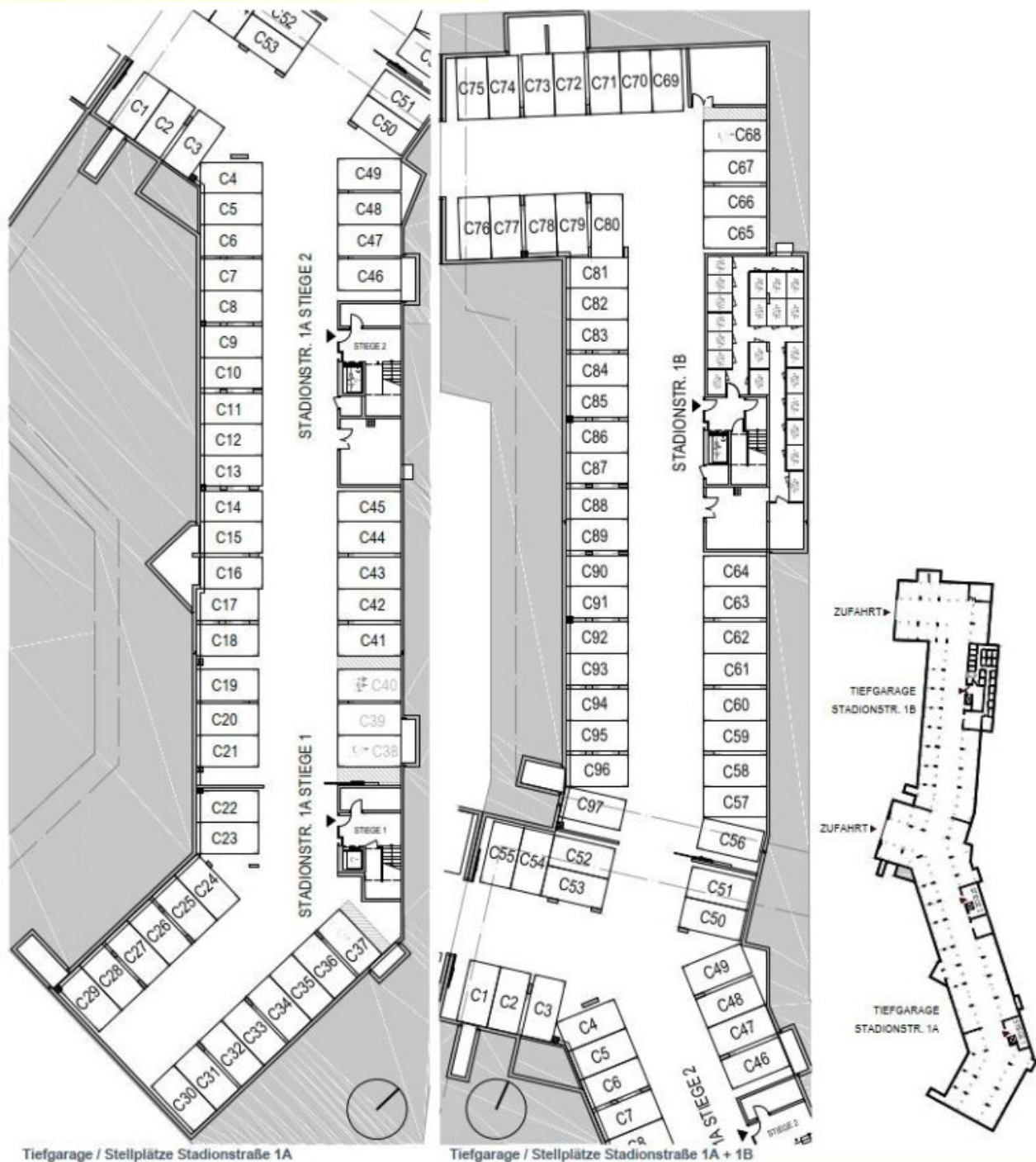
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



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 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

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

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

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss ist ein Erstbezug und bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und entspanntes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 71m² haben Sie genügend Platz, um sich Ihre persönliche Oase der Ruhe zu schaffen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Ihnen sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Aufgrund der Größe ist diese Wohnung hervorragend für Paare oder kleine Familien geeignet.

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

Der Balkon, welcher vom Wohnzimmer aus begehbar ist, lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu 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 in der Wohnung.

Die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Edle Fliesen und Laminatböden verleihen den Räumen eine elegante Note und sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Das Badezimmer ist modern verflieset und mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das WC ist ebenfalls modern verflieset.

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/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 906,07 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 24.829,--.

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>

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 <1.000m

### **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