

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



**Objektnummer: 4973**

**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 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Zimmer:                       | 2                                                                                                                |
| Bäder:                        | 1                                                                                                                |
| WC:                           | 1                                                                                                                |
| Terrassen:                    | 1                                                                                                                |
| Stellplätze:                  | 1                                                                                                                |
| Garten:                       | 92,00 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Keller:                       | 3,41 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Heizwärmebedarf:              |  23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: |  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









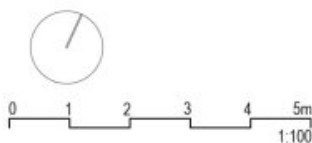
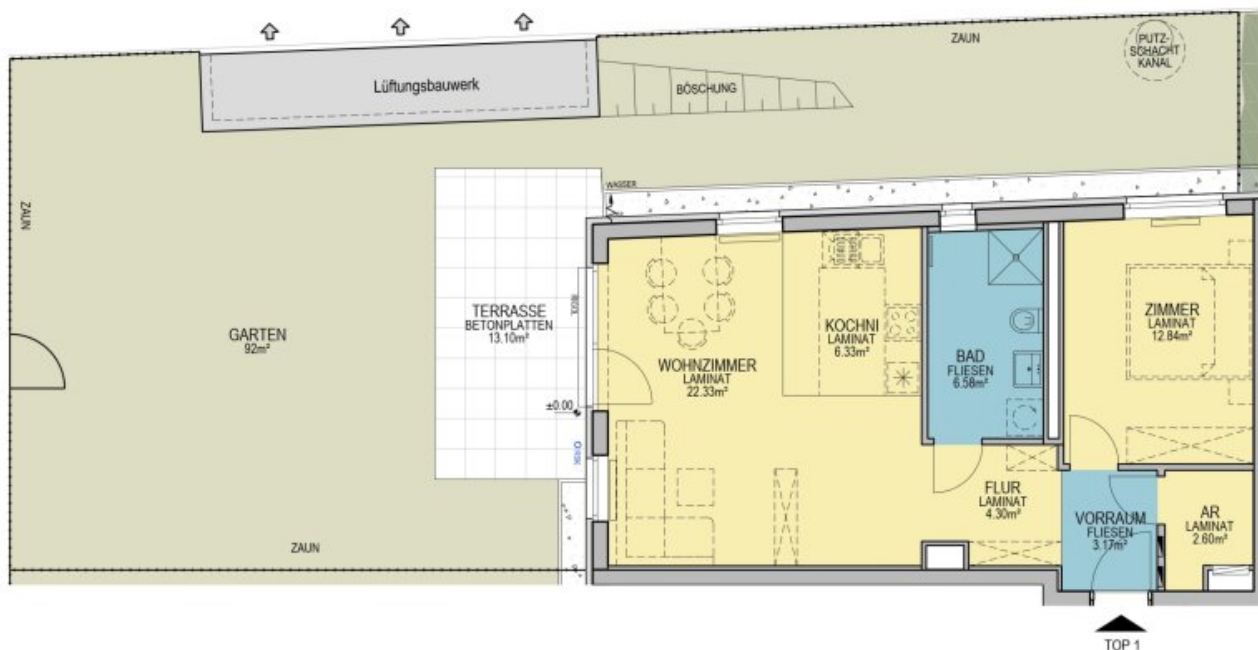
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

EG TOP 1

Stand 03/04/2025

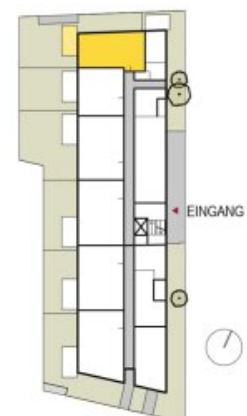


Legende:  
 Elektro- & Medienverteiler  
 Elektro- & Medienverteiler (übereinander)  
 Wohnungsstation

| ON 1B | TOP | GESCHOSS | WNFL     | TERRASSE | GARTEN | ABTEIL  | PKW TG |
|-------|-----|----------|----------|----------|--------|---------|--------|
|       | 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](mailto:theresa.guenzl@hoe.at)

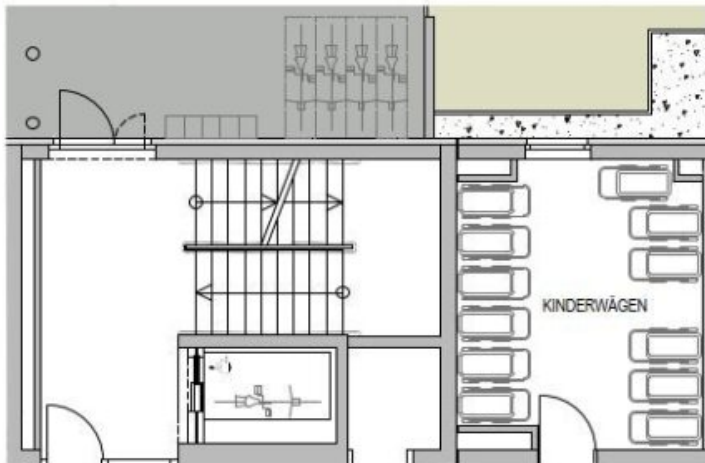
[heimat-oesterreich.at](http://heimat-oesterreich.at)



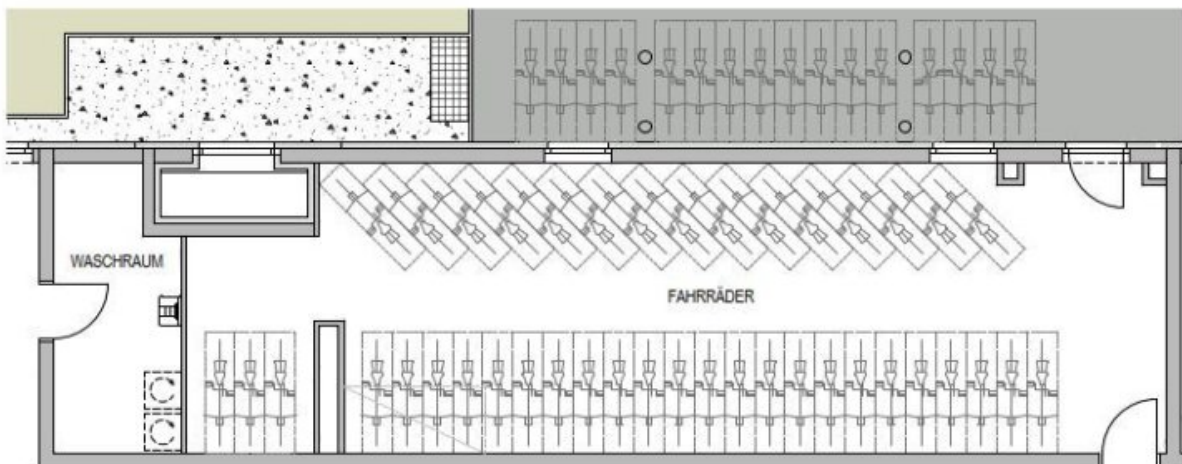
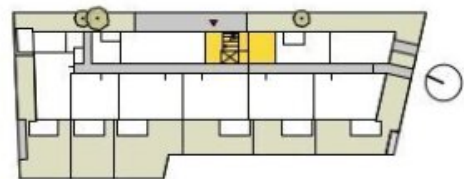


**ALLGEMEINE BEREICHE**

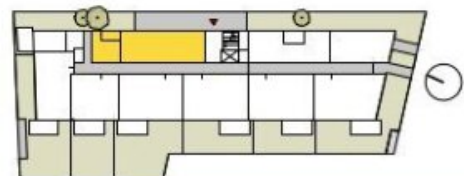
Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG



Fahrräder, Waschraum EG



# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

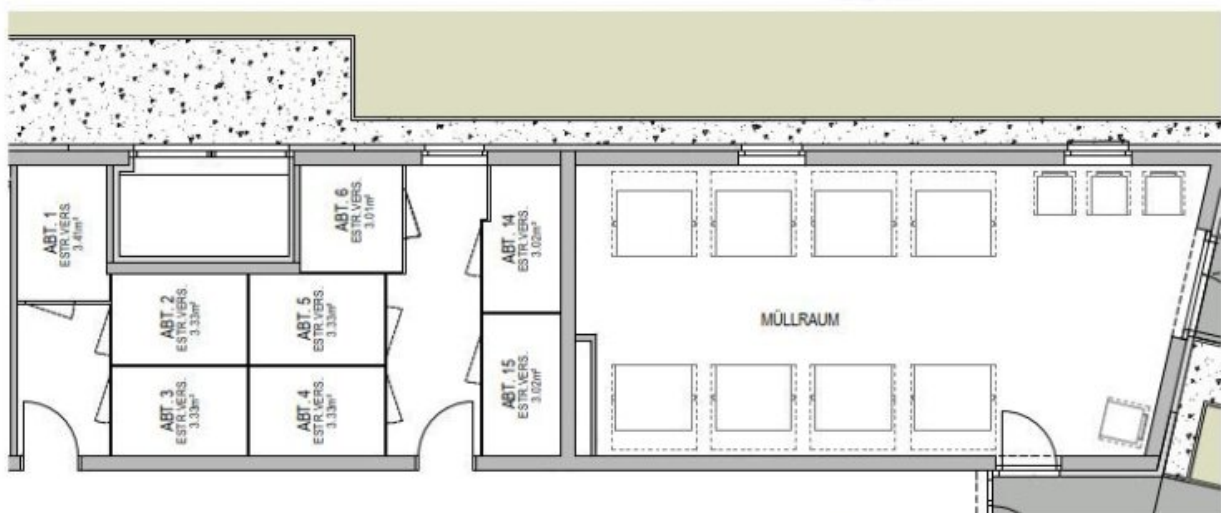
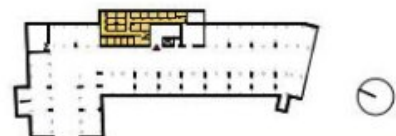
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

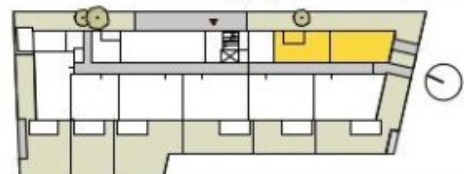
Stand 03/04/2025



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)

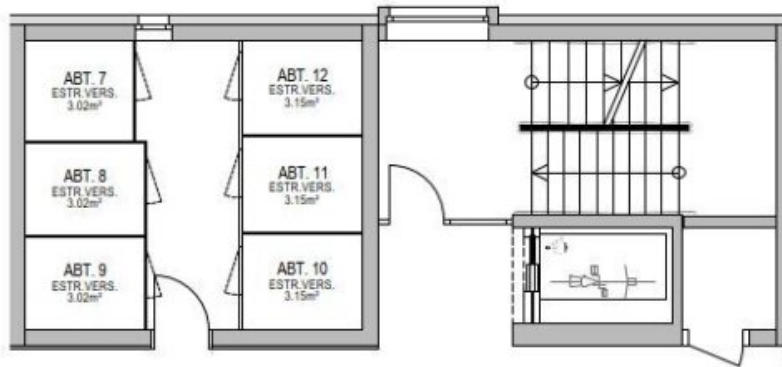
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

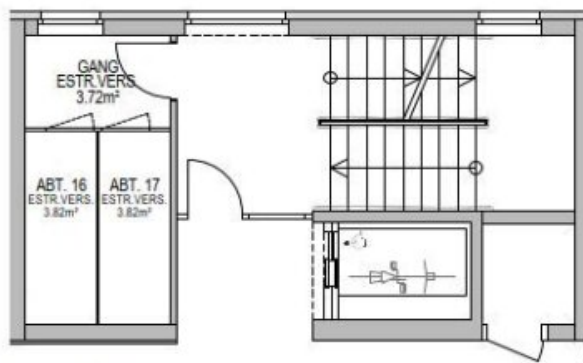
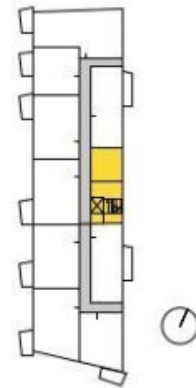
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

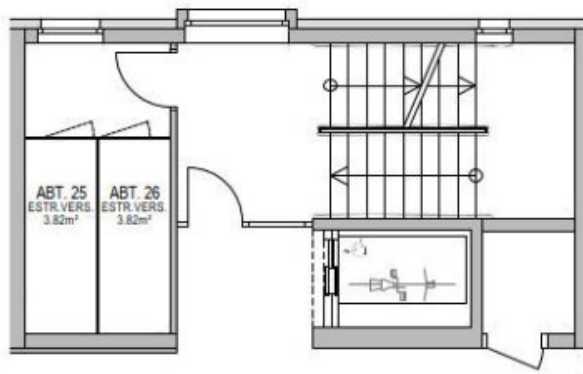
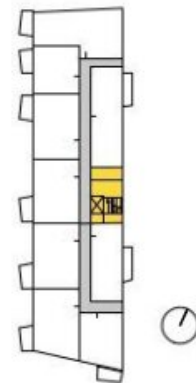
Stand 03/04/2025



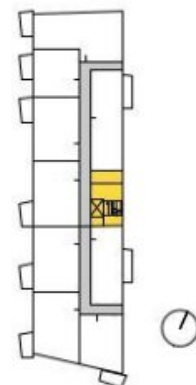
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



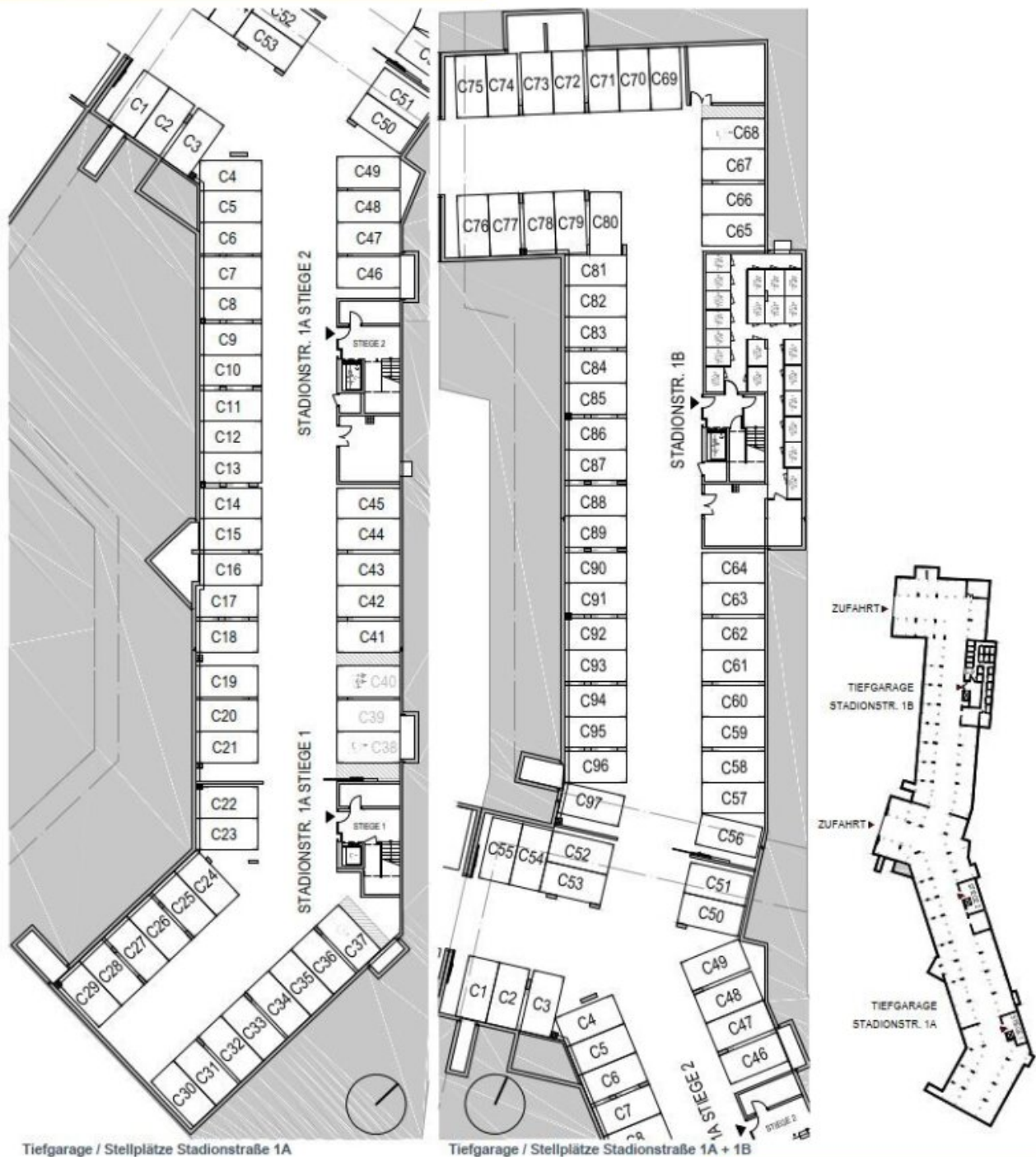
# EIN VIERTEL GRÜN

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

**Hier geht es zu weiteren Mietwohnungen:**

[Geförderte Mietwohnungen - ein viertel grün](#)

### **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 kleinen 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/m<sup>2</sup>a 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) - <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