# ERSTBEZUG "ein viertel grün" in Wiener Neustadt - ein Traum für Familien - 4 Zimmerwohnung in zentraler Lage mit Balkon



Objektnummer: 4975

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:89,53 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 2

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

Heizwärmebedarf: B 26,26 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.63Gesamtmiete1.231,66 ∈Kaltmiete (netto)1.231,66 ∈Kaltmiete1.231,66 ∈

Provisionsangabe:

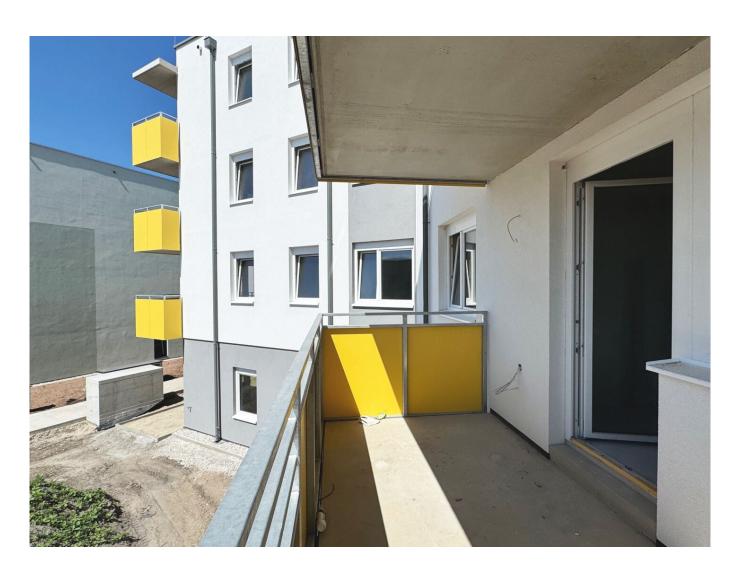
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

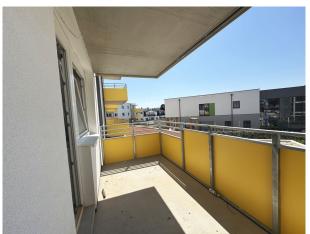
# **Ihr Ansprechpartner**

### Theresa Günzl

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Davidgasse 48 1100 Wien

T +431 9823601 645 H 0676 3717805



































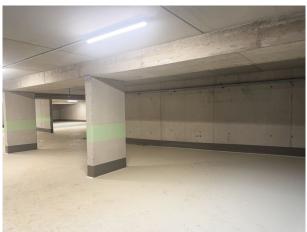
























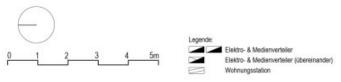




**OG2** TOP 1/11

Stand 03/04/2025

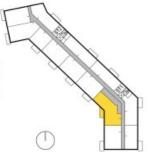




ON 1A		GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	1/11	OG 2	89,53 m²	7,94 m²	72.22	3,00 m <sup>2</sup>	C33 + C34

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!



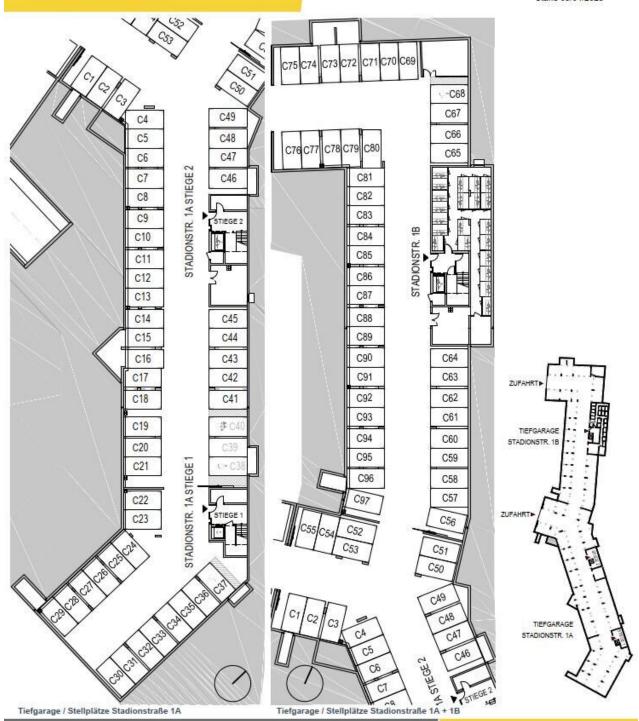






# **TIEFGARAGE**

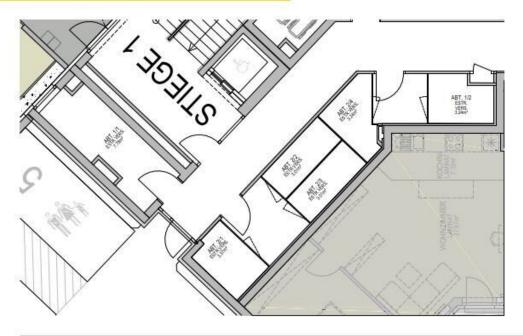
Stand 03/04/2025

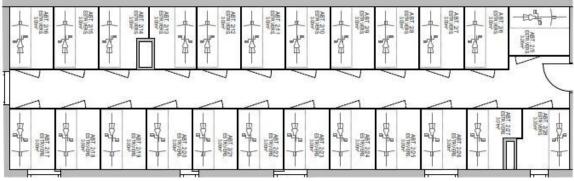




# **ABTEILE EG**

Stand 03/04/2025





Abstellräume EG / Stiege 1

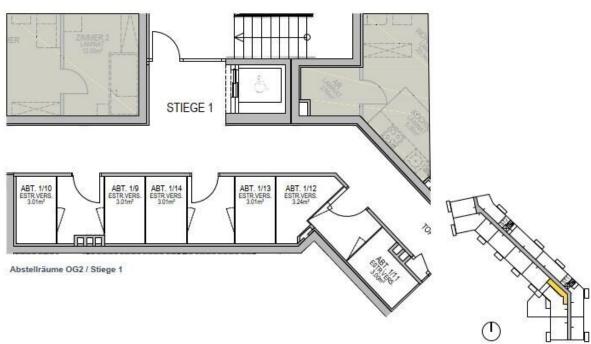




# ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025

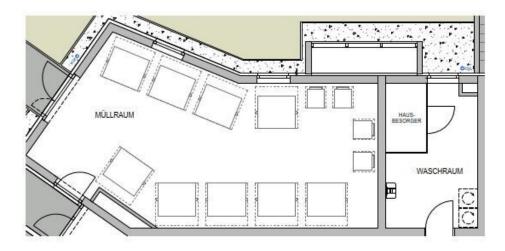




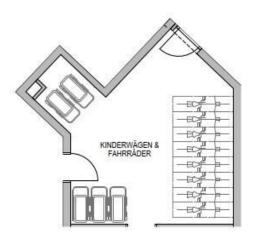


# NEBENRÄUME EG

Stand 03/04/2025



Wasch-Trockenraum & Müllraum EG / Stiege 2



Fahrräder & Kinderwägen EG / Stiege 1



# **Objektbeschreibung**

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!

In unserem neuen Wohnquartier trifft modernes Wohnen auf naturnahe Umgebung – ideal für junge Familien, Paare sowie Einzelpersonen die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit legen.

Das Projekt bietet besten Wohnkomfort für Familien, direkt im Quartier befindet sich ein moderner Kindergarten. Hier werden Ihre Kleinen optimal betreut - und das ganz in Ihrer Nähe Ihres Wohnortes.

Nach dem Kindergarten können sich die Kinder noch auf den diversen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten austoben, welche sich über das gesamte Areal erstrecken.

Ein eigener Quartierstreff 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.

Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar (Merkur City).

## Hier die Details zu unserem Projekt im Überblick:

- 42 geförderte Mietwohnungen
- 2 4 Zimmer, ca. 51 m<sup>2</sup> 89 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Eigengarten und Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- hochwertige Laminatböden
- gut durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenstellplatz, bereits in der Miete inkludiert

- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Einlagerungsräume
- Personenaufzug
- Müllraum
- effiziente Photovoltaikanlage am Dach
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und zentraler Lüftungsanlage
- HWB Wert ca. 26,26 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 moderne 4 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 90m², sondern auch eine hervorragende Lage!

Seien Sie der Erste, der in diese erstklassige Wohnung einzieht und die Vorzüge eines neu gestalteten Wohnraums genießt.

Der durchdachte Grundriss dieser Wohnung ermöglicht eine optimale Nutzung. Ob modernes Wohnzimmer, stilvolles Schlafzimmer oder funktionale Kinderzimmer – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Das Wohnzimmer ist äußerst großzügig angelegt, der Küchenbereich fügt sich harmonisch ein. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon. Hier können Sie herrlich

entspannen oder das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar.

Das zweite Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer aus erreichbar und bietet einen praktischen Schrankraum. Dieser Schrankraum führt Sie dann in das 3. Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

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 zwei **Tiefgaragenstellplätzen** ist bestens für Ihre PKWs gesorgt. Die Stellplätze sind bereits in der **Miete inkludiert!** 

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: voraussichtlich Frühjahr 2026

**Energiekennzahlen:** Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 26,26 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.231,66 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 31.335,--

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und erleben Sie selbst, was es bedeutet, in dieser wunderbaren Wohnung zu leben!

# 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 <500m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <250m

### Sonstige

Bank <750m Geldautomat <750m Post <750m Polizei <750m

### Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap