# ERSTBEZUG "ein viertel grün" in Wiener Neustadt - stilvolle 3 Zimmerwohnung mit Balkon



Objektnummer: 4974

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:71,36 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

**Keller:** 3,01 m<sup>2</sup>

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

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.63Gesamtmiete933.13 ∈Kaltmiete (netto)933.13 ∈Kaltmiete933.13 ∈

Provisionsangabe:

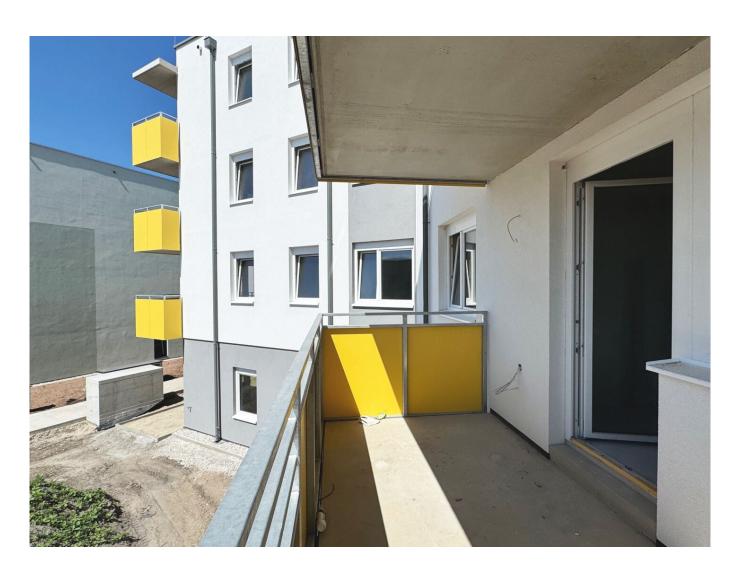
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

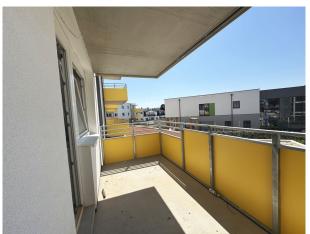
## **Ihr Ansprechpartner**

#### Theresa Günzl

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

T +431 9823601 645 H 0676 3717805



































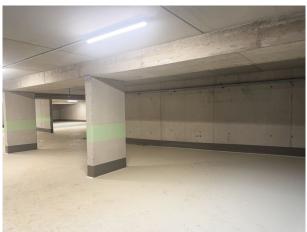
























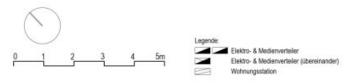




**OG4** TOP 2/27

Stand 03/04/2025





ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2/27	OG 4	71,36 m <sup>2</sup>	10,73 m <sup>2</sup>		3,01 m <sup>2</sup>	C50

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!

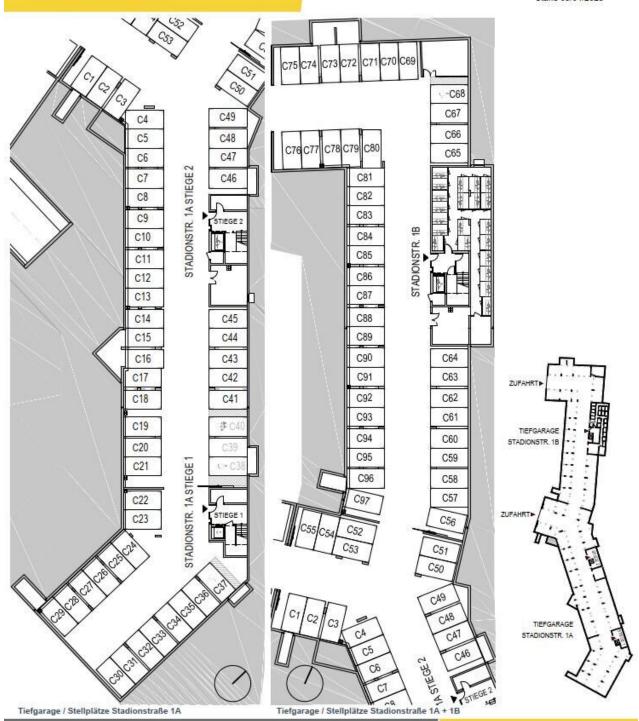






### **TIEFGARAGE**

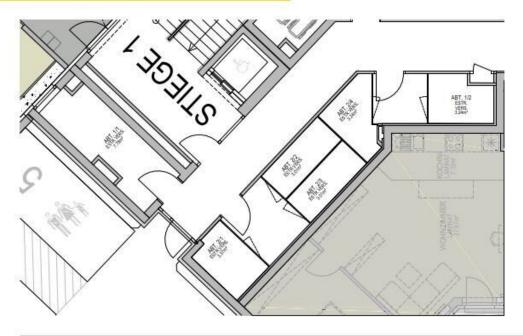
Stand 03/04/2025

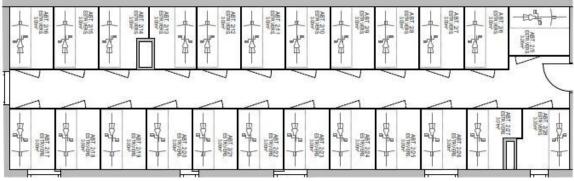




## **ABTEILE EG**

Stand 03/04/2025





Abstellräume EG / Stiege 1

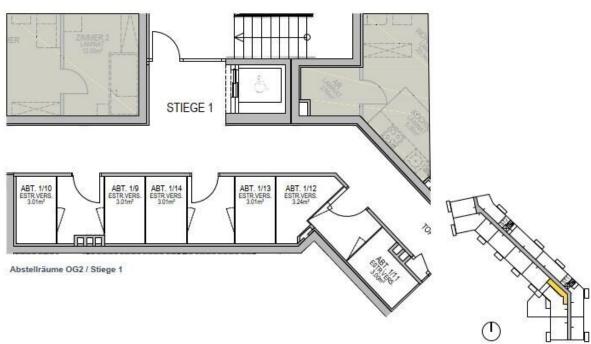




## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025

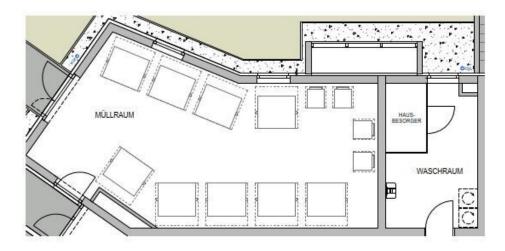




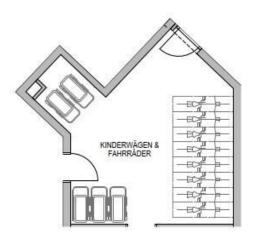


## NEBENRÄUME EG

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 in der malerischen Stadt Wiener Neustadt!

Diese wunderschöne Wohnung im 4. Obergeschoss (= letzter Stock) ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die modernen Wohnraum in einer begehrten Lage suchen.

Mit einer Fläche von ca. 71m² und drei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Sonne an der frischen Luft in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück am Morgen oder beim Entspannen nach einem langen Tag – hier finden Sie den idealen Ort, um die Seele baumeln zu lassen und vom Alltagsstress abzuschalten.

Das Wohnzimmer ist sehr großzügig geschnitten und der Küchenbereich fügt sich harmonisch ein.

Ein Schlafzimmer ist über den Flur direkt vom Wohnzimmer und vom Vorzimmer aus begehbar. Das zweite Schlaf- bzw. Kinderzimmer erreicht man vom Vorzimmer aus.

Der praktische 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 und separat, neben dem Badezimmer vorzufinden.

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. 26,26 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 933,13 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 24.976.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

## 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