

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt -  
zentral gelegene 2 Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 5026**

**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:	51,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	673,04 €
Kaltmiete (netto)	673,04 €
Kaltmiete	673,04 €
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

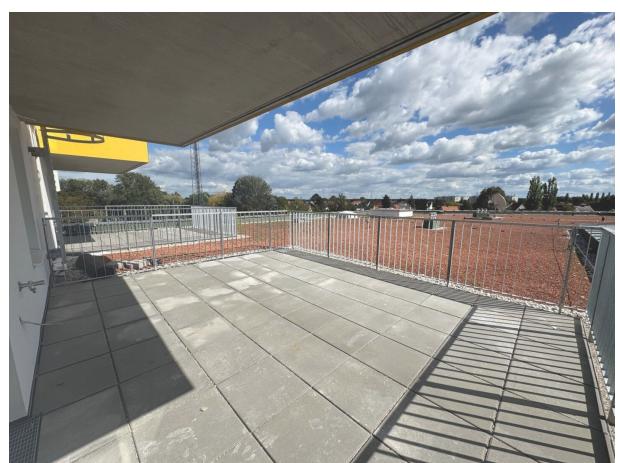
T +431 9823601 645  
H 0676 3717805

Gerne  
Verfüg



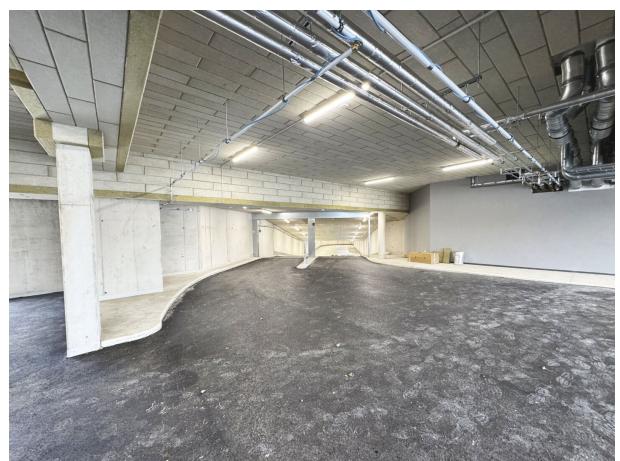


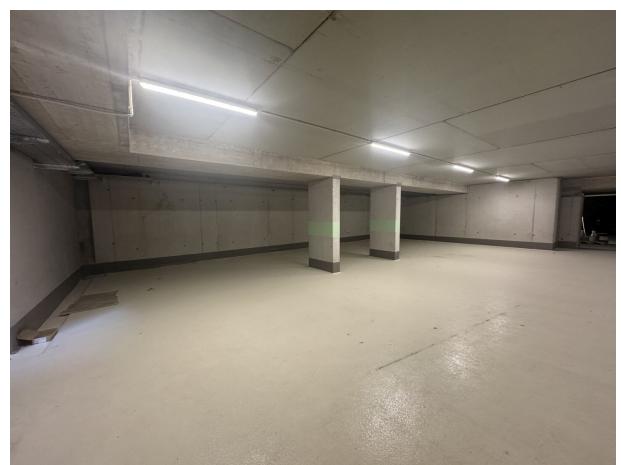
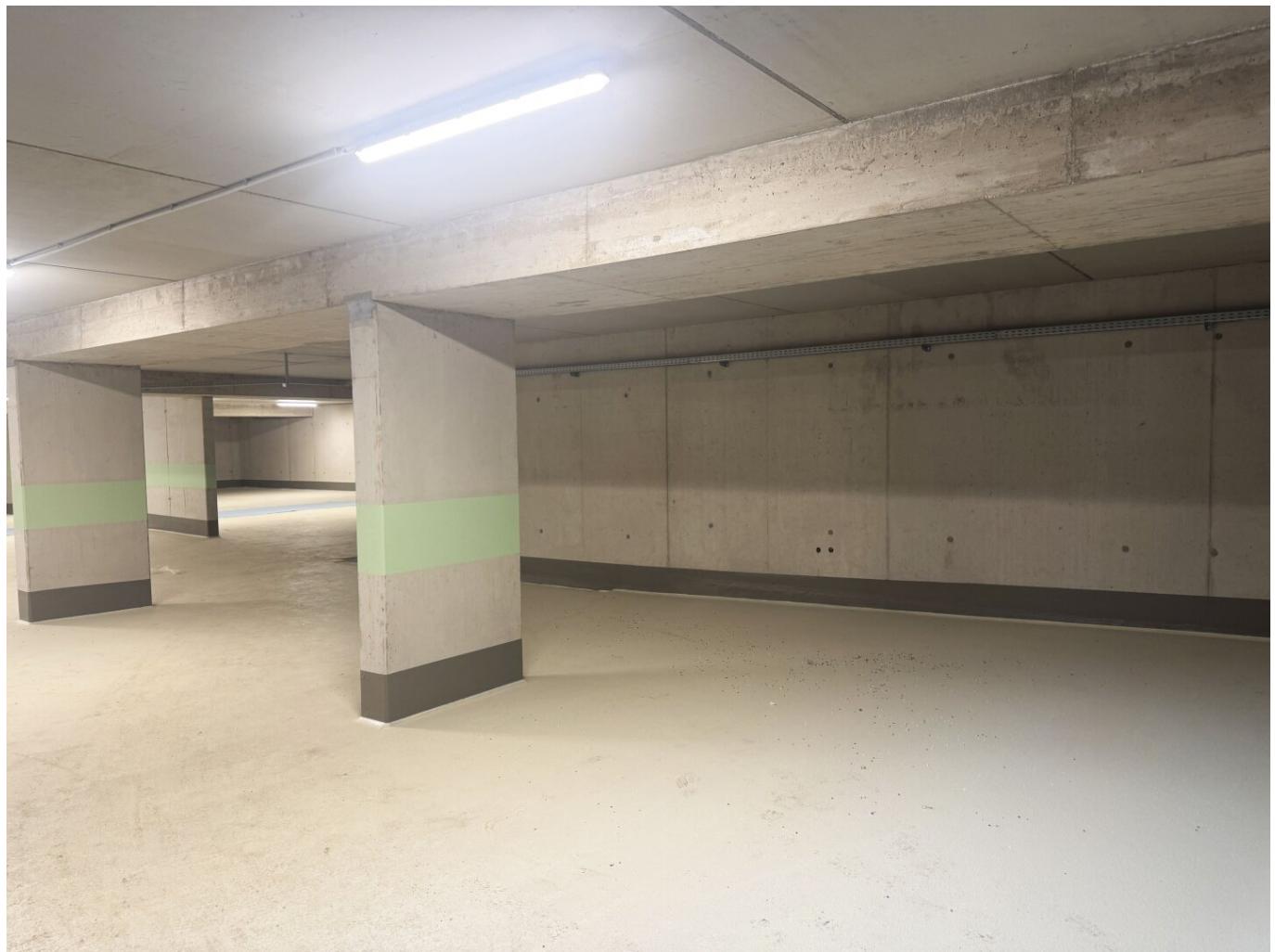














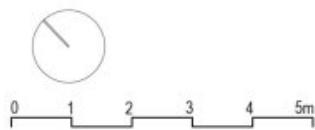
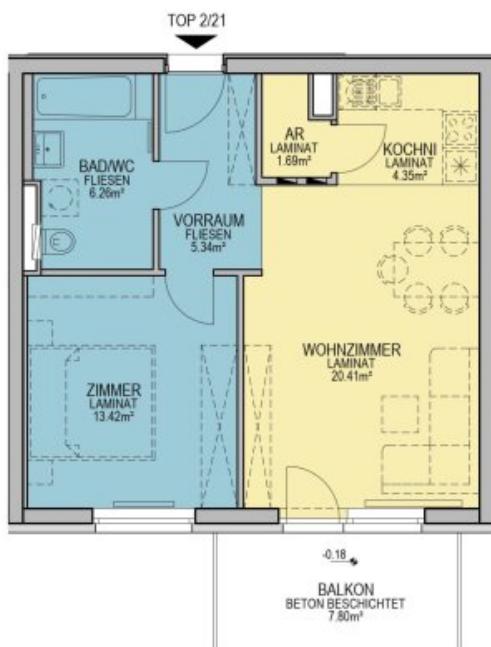
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG3 TOP 2/21

Stand 03/04/2025



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

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2 / 21	OG 3	51,47 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	---	3,00 m <sup>2</sup>	C43

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!



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)





**YEWO**  
LANDSCAPES

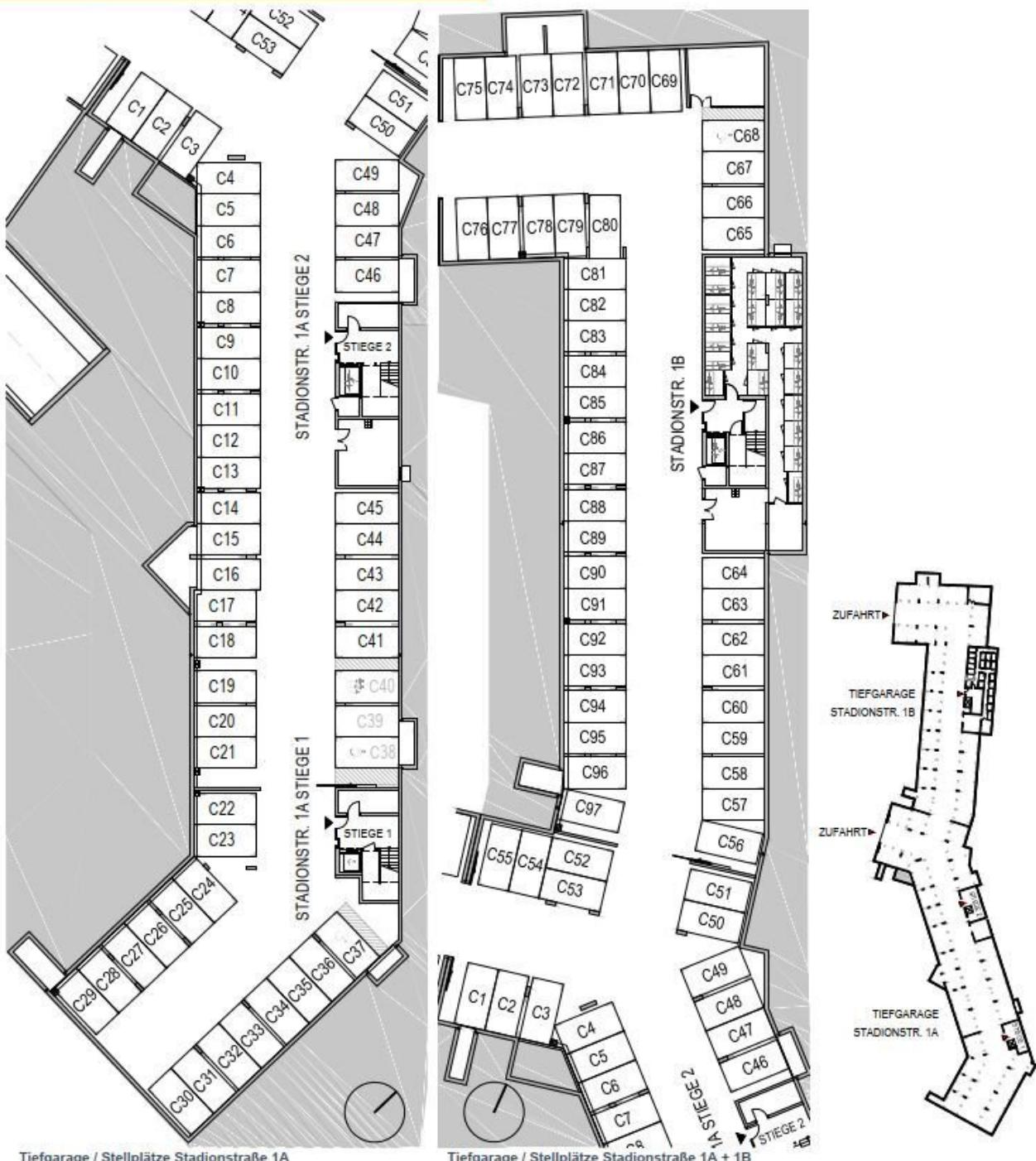
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



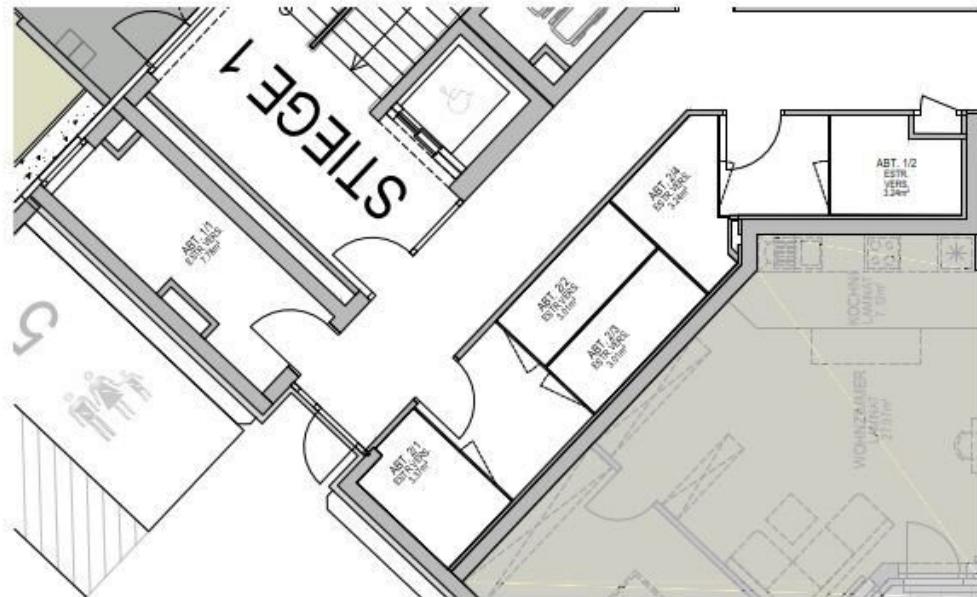
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE EG

Stand 03/04/2025



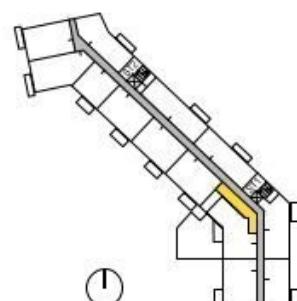
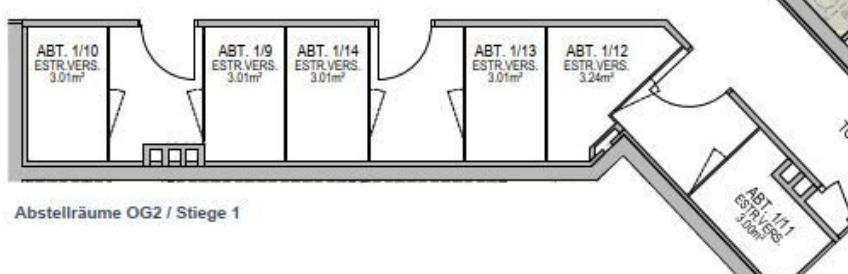
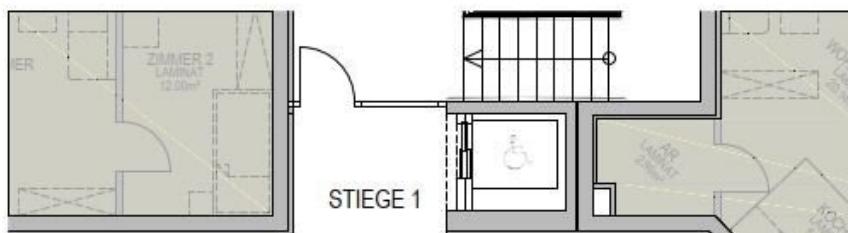
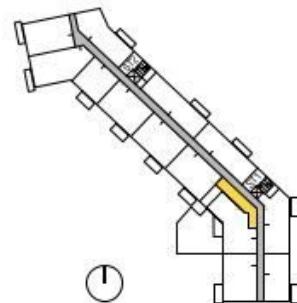
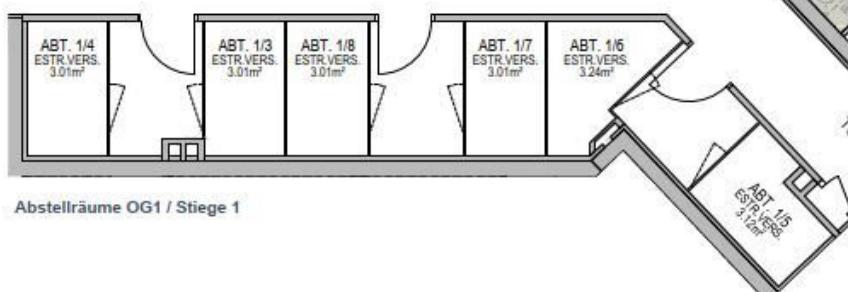
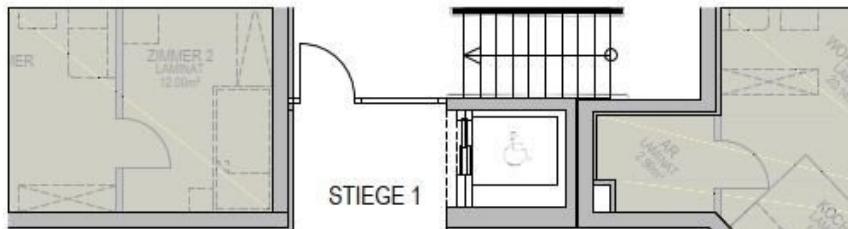
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025



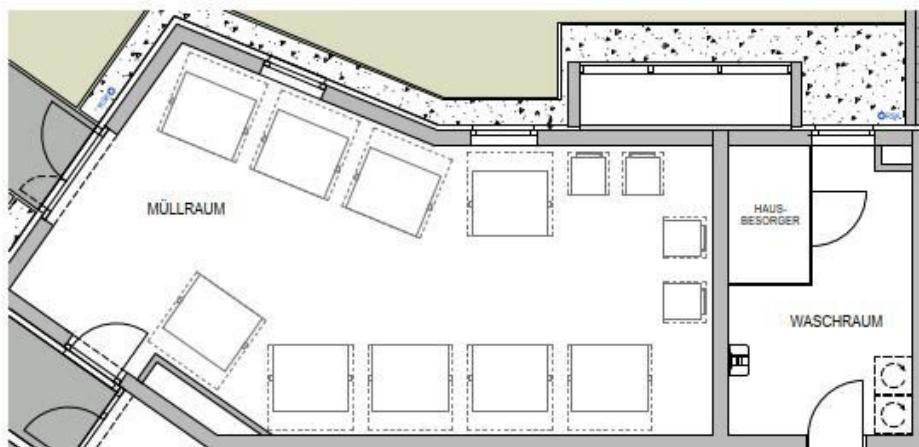
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

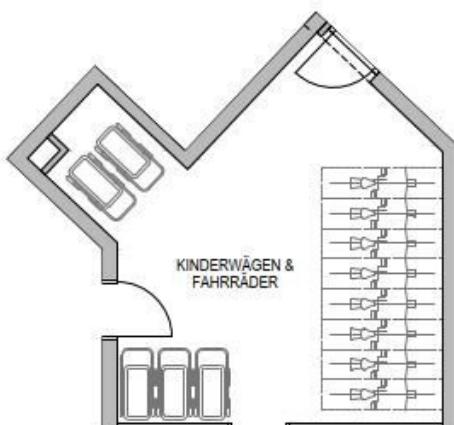
HEIMAT  
ÖSTERREICH

## NEBENRÄUME EG

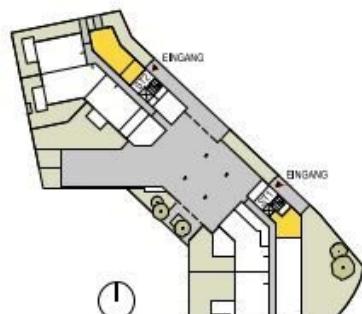
Stand 03/04/2025



Wasch-Trockenraum & Müllraum EG / Stiege 2



Fahrräder & Kinderwagen 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/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 erstklassige Immobilie im **dritten Obergeschoss** vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Lage – perfekt für Singles oder Paare.

Mit einer Fläche von **ca. 51 m<sup>2</sup>** präsentiert sich diese **2-Zimmer-Wohnung** als lichtdurchfluteter Rückzugsort. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung, während die hochwertigen Materialien wie Fliesen und Laminat für ein elegantes Wohnambiente sorgen.

Der **Erstbezug** dieser Wohnung sorgt für ein neues und harmonisches Wohngefühl.

Ein **Highlight** dieser Immobilie ist der schöne **Balkon** - hier lässt es sich garantiert herrlich entspannen

Die **Wohnküche** ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige

Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Direkt beim Küchenbereich befindet sich ein **Abstellraum**. Dieser kann somit auch optimal als Speis genutzt werden.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus begehbar.

Das **Badezimmer** ist modern verfliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Mit einem **Tiefgaragenstellplatz** ist bestens für Ihren PKW gesorgt. Der Stellplatz 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/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 673,04 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.014,50.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese moderne und komfortable Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

**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 Doppelmauers – 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 <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