

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“: 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Top Lage!**



**Objektnummer: 5024**

**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:	68,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,24 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	895,47 €
Kaltmiete (netto)	895,47 €
Kaltmiete	895,47 €

## 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 stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



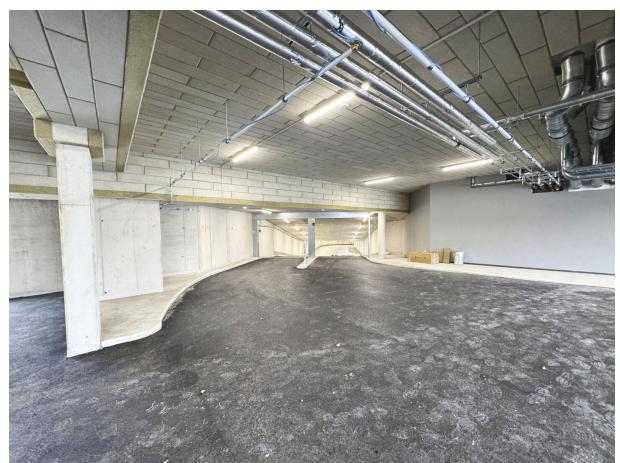


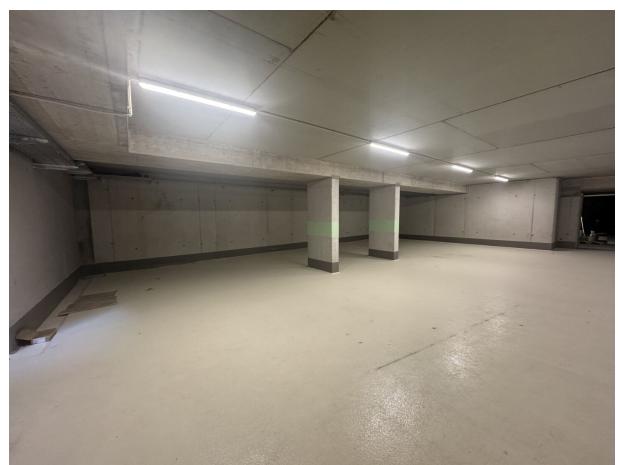
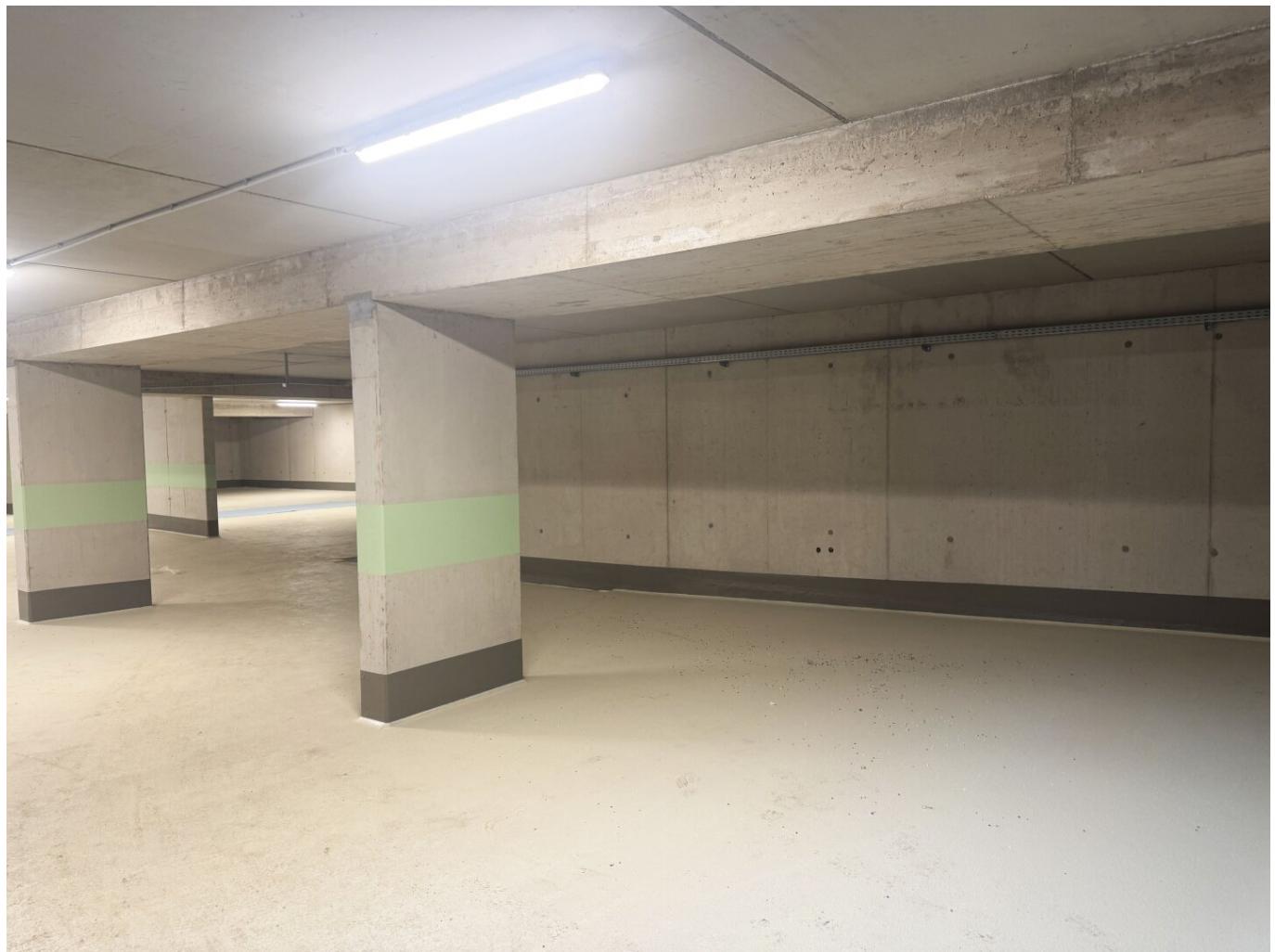














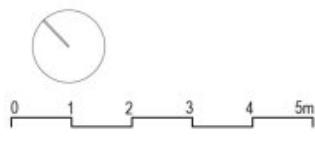
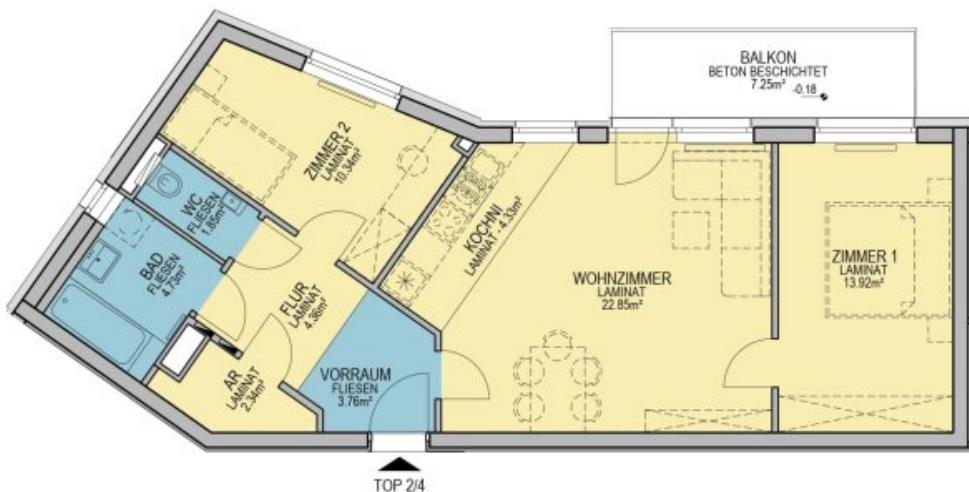
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG1 TOP 2/4

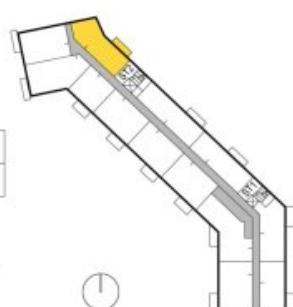
Stand 03/04/2025



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

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2 / 4	OG 1	68,48 m <sup>2</sup>	7,25 m <sup>2</sup>	---	3,24 m <sup>2</sup>	C18

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!







**YEWO**  
LANDSCAPES

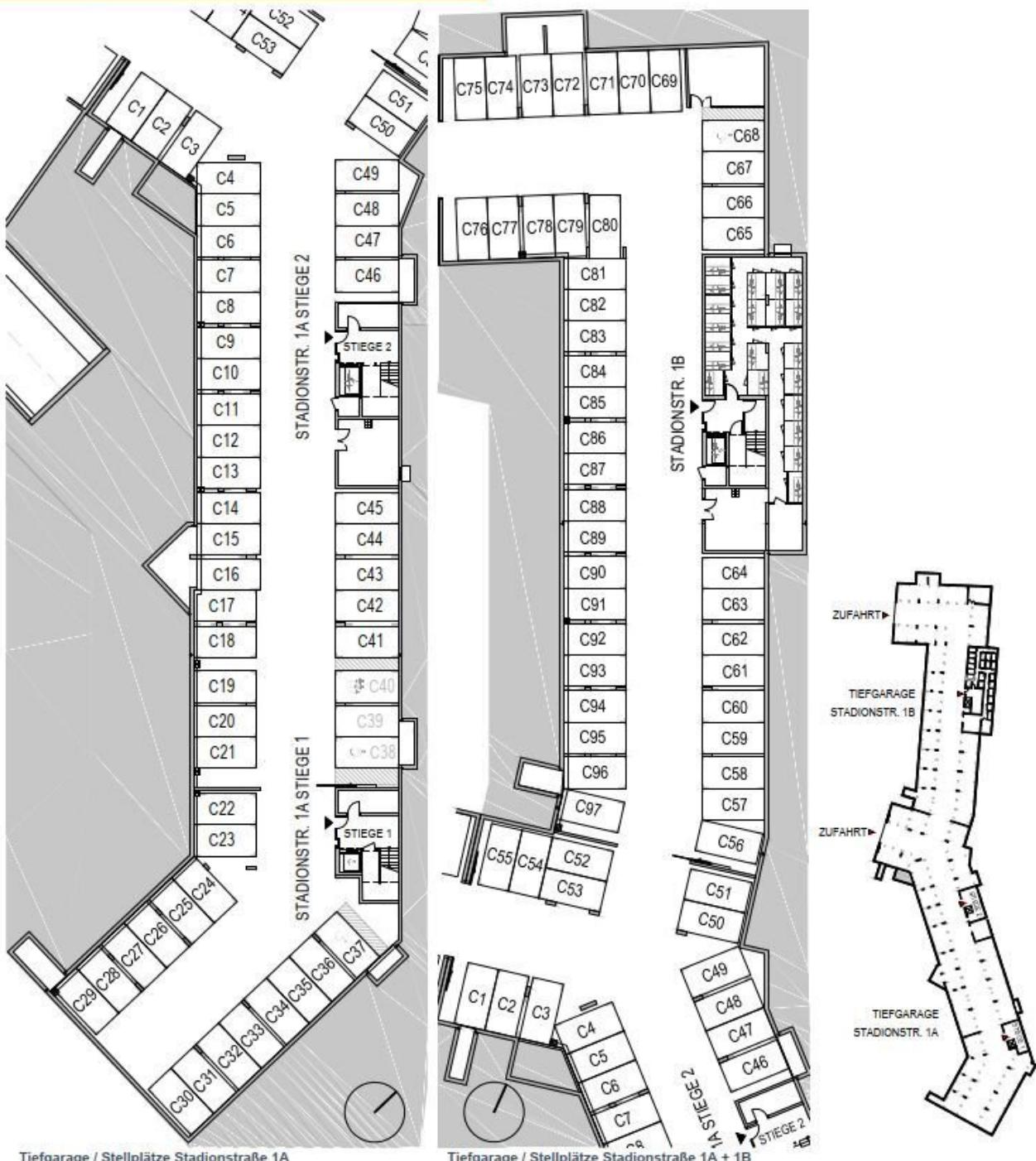
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

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)

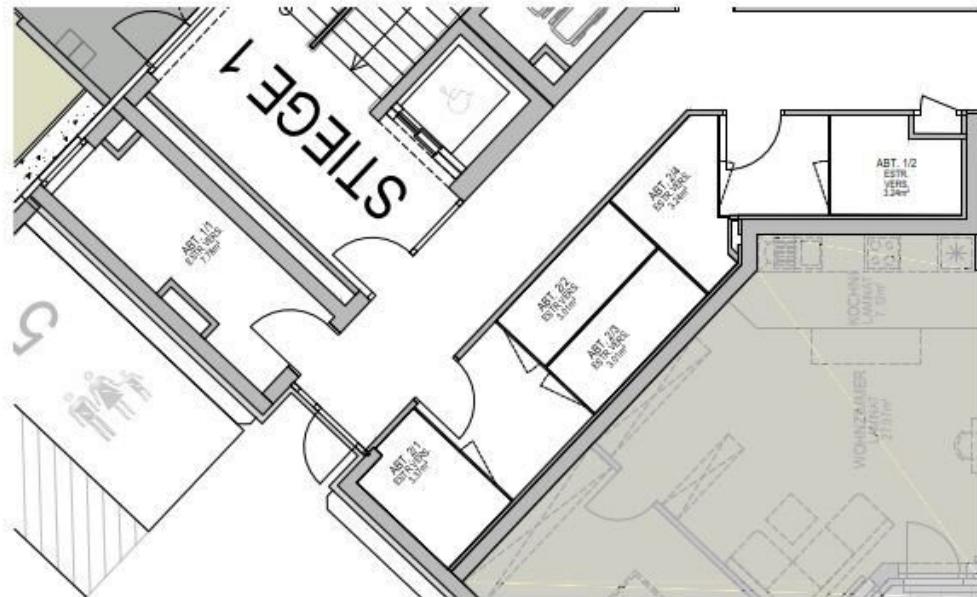
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE EG

Stand 03/04/2025



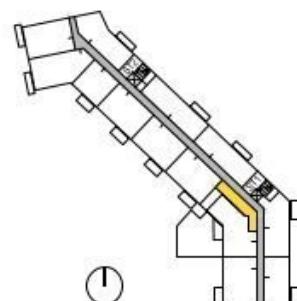
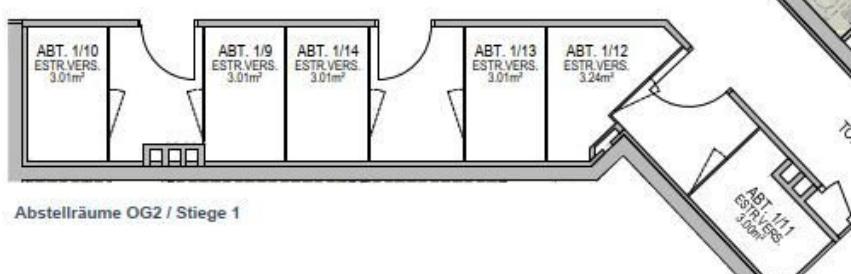
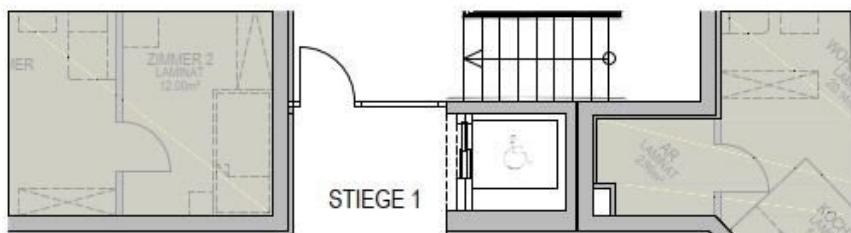
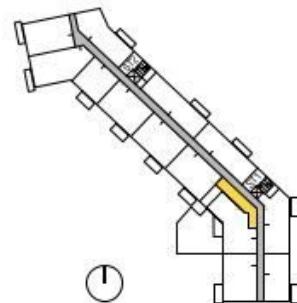
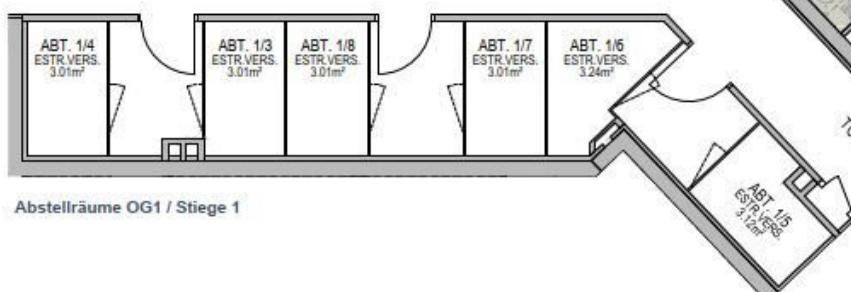
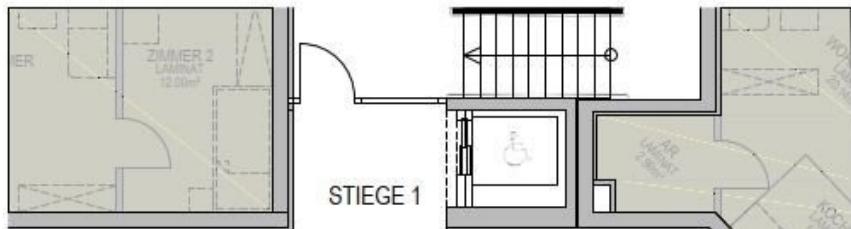
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025



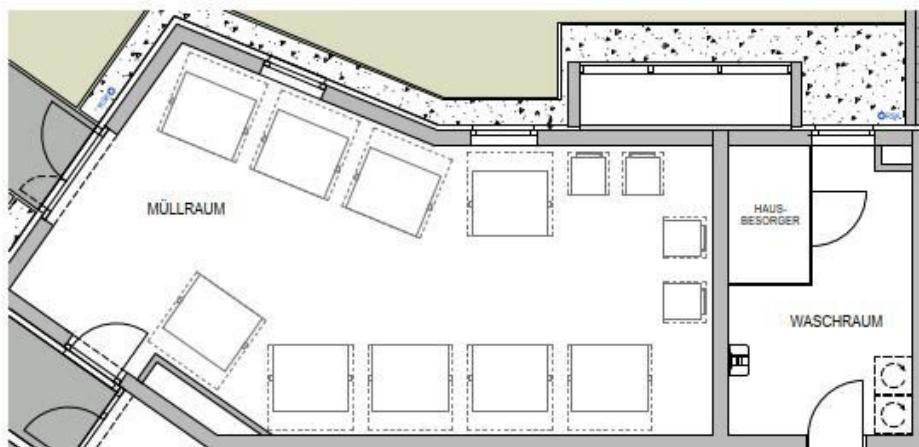
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

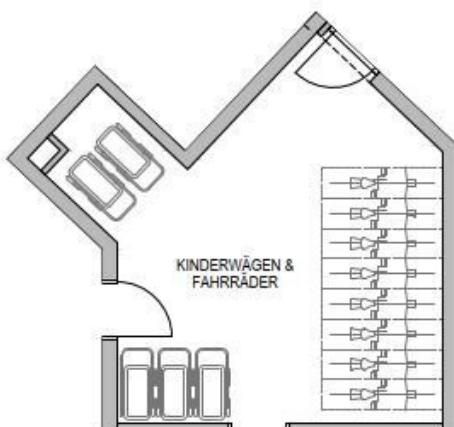
HEIMAT  
ÖSTERREICH

## NEBENRÄUME EG

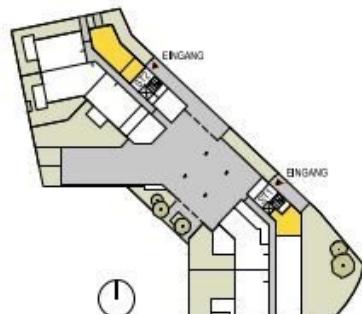
Stand 03/04/2025



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 exquisite Wohnung im **ersten Obergeschoss** kombiniert modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage.

Mit einer Fläche von **68,48 m<sup>2</sup>** bietet diese erstklassige **3-Zimmer-Wohnung** ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Paar, Familie oder für Singles – hier findet jeder seinen Rückzugsort.

Die Wohnung begrüßt Sie mit einem **hellen und einladenden Wohnbereich**, der mit elegantem Laminatboden ausgestattet ist und Ihnen ein Gefühl von Wärme und Komfort vermittelt.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit ca. 7m<sup>2</sup>**, auf dem Sie die frische Luft und die Sonne genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden verbringen, Ihre Freunde zu einem Grillabend einladen oder einfach das Sonntagsfrühstück mit der Familie

genießen!

Ein **praktischer Abstellraum** ist direkt vom Flur aus begehbar. Ein Zimmer ist ebenfalls zentral vom Flur aus begehbar, das zweite Zimmer erreichen Sie direkt vom Wohnzimmer aus – ideal zur flexiblen Nutzung als **Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer**.

Das **Badezimmer** ist modern verfliest und mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das **WC** ist separat angelegt und neben dem Badezimmer vorzufinden.

Ein privates **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Für Ihren PKW steht ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung – **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/m<sup>2</sup>a, Klasse B, und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63, Klasse A+.

**Monatliche Miete:** € 895,47 inkl. BK und USt.

**Einmaliger Finanzierungsbeitrag:** € 23.968,00

*Diese einmalige Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen. Erleben Sie selbst, wie viel Lebensqualität und Komfort Ihnen diese Wohnung in Wiener Neustadt zu bieten hat!*

**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>

**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