

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt - 3  
Zimmerwohnung mit eigener Gartenoase**



**Objektnummer: 5089**

**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:	78,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	69,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Gesamtmiete	1.041,81 €
Kaltmiete (netto)	1.041,81 €
Kaltmiete	1.041,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

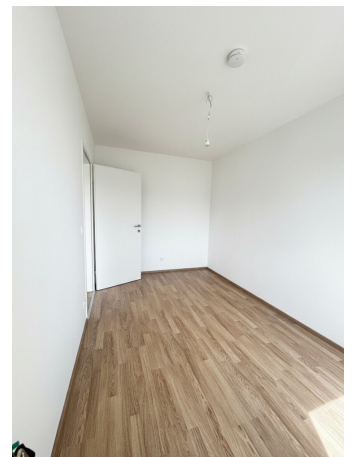
**Theresa Günzl**

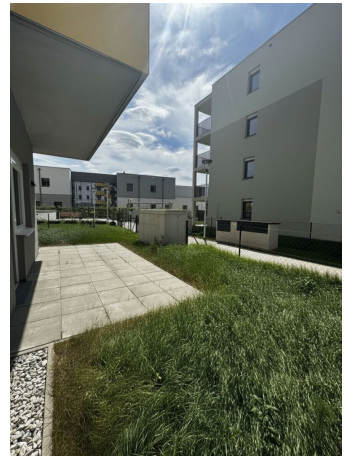
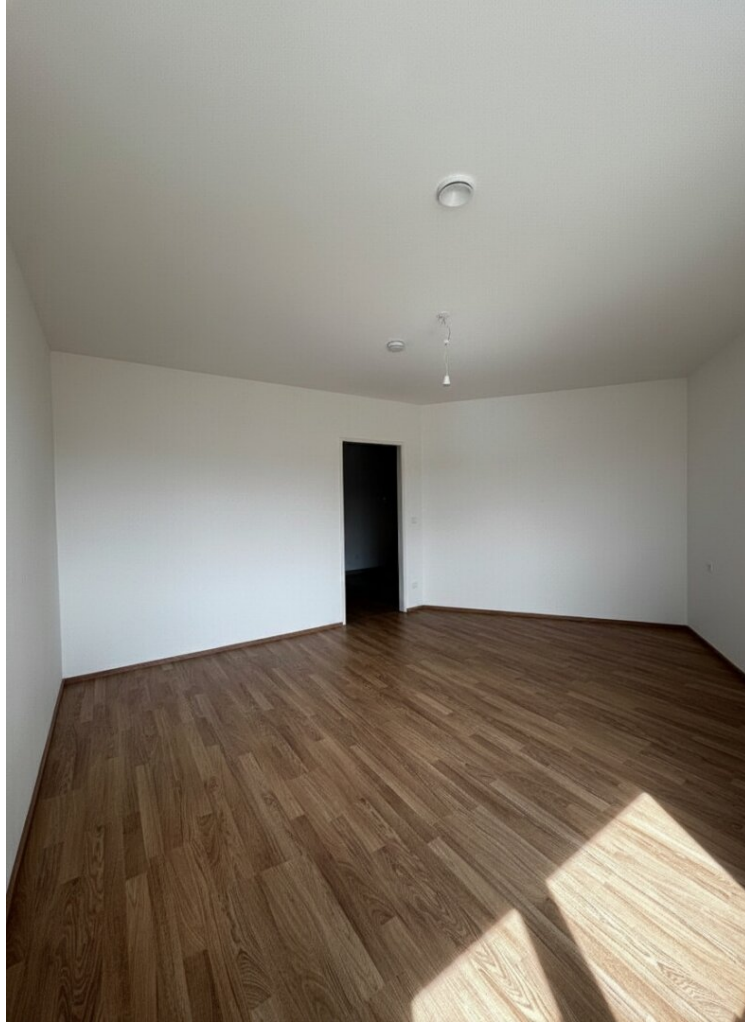
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 645  
H +43 676 371 78 05

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











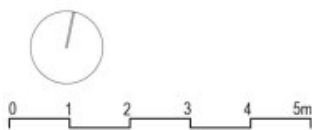
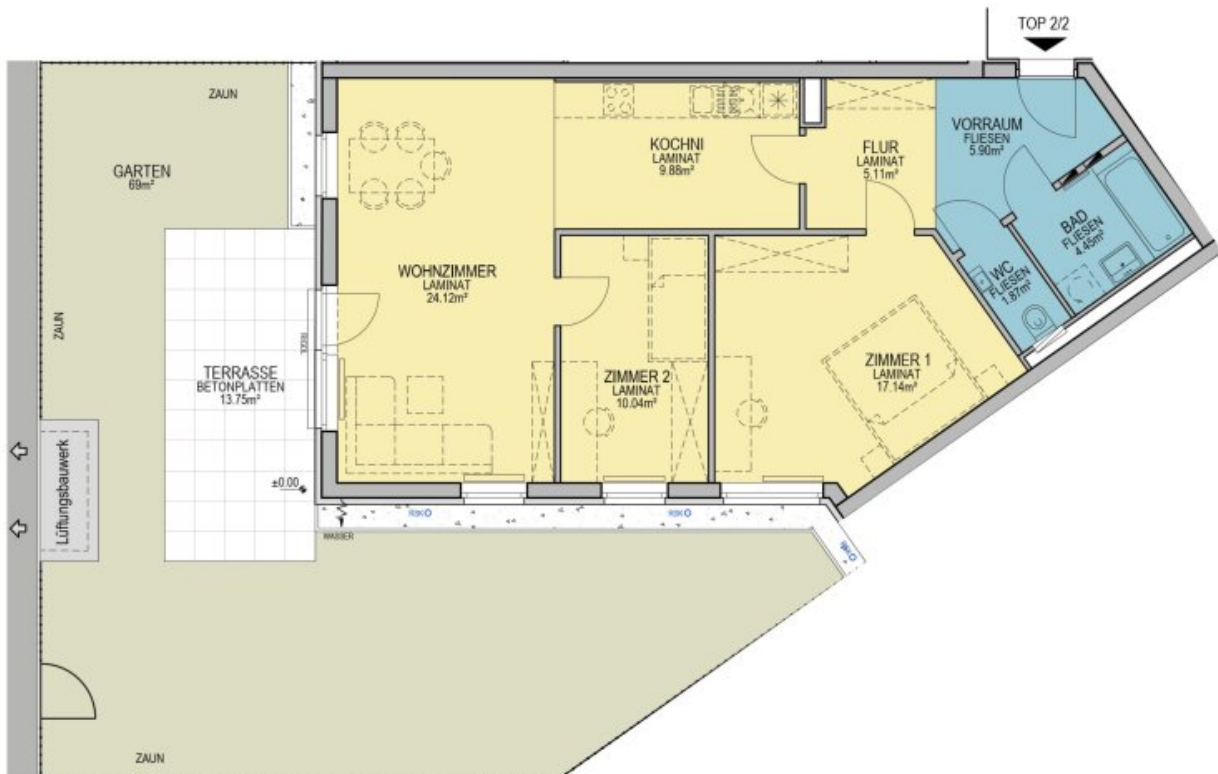
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

EG TOP 2/2

Stand 03/04/2025



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

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	TERRASSE	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2 / 2	EG	78,51 m <sup>2</sup>	13,75 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3,01m <sup>2</sup>	C20

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

heimat-oesterreich.at





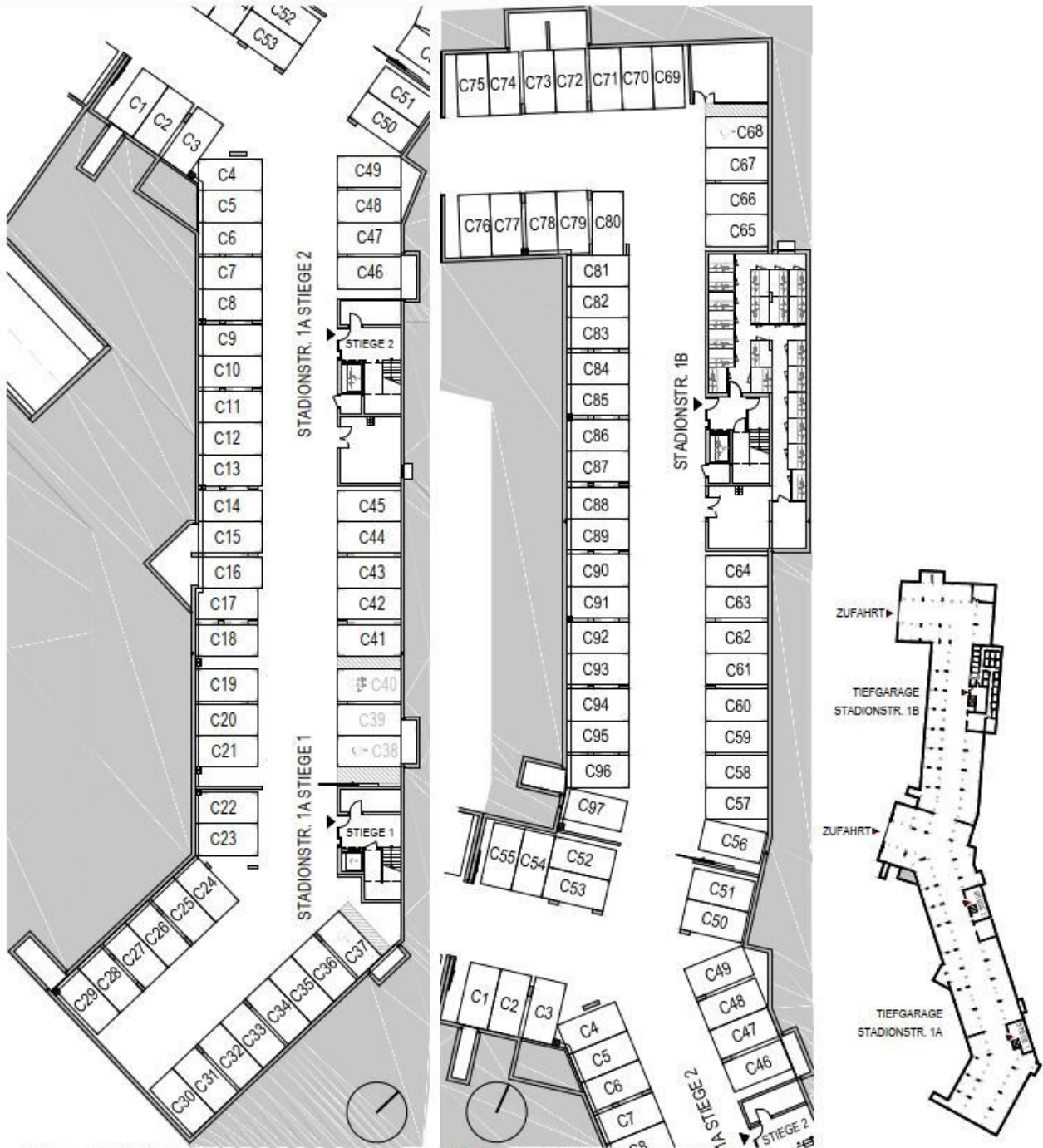
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

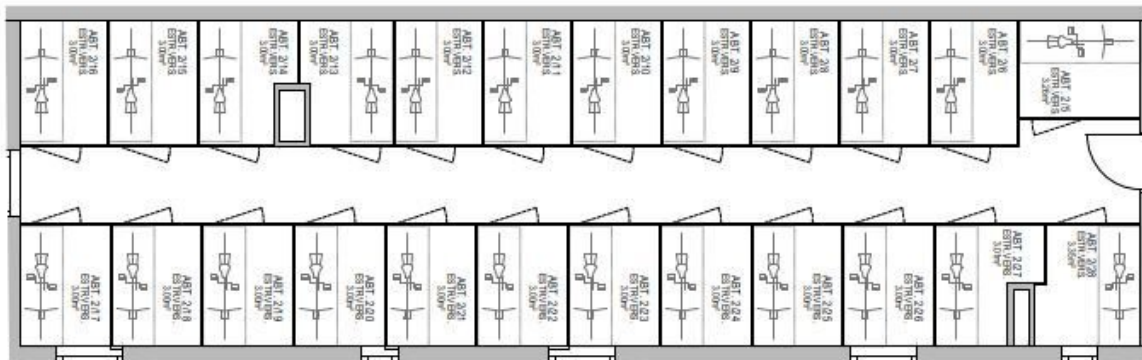
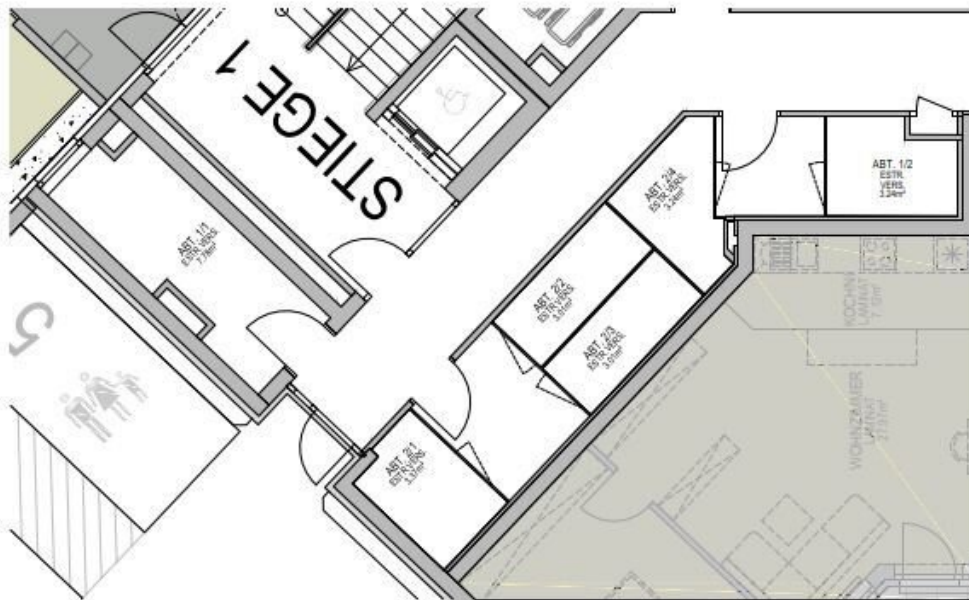
Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
pA 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 645 | theresa.guenzl@hoe.at

heimat-oesterreich.at

**ABTEILE EG**

Stand 03/04/2025

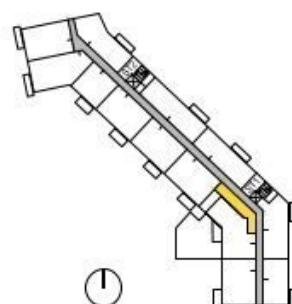
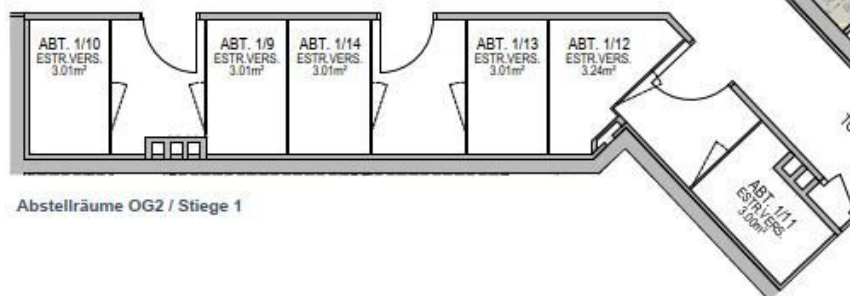
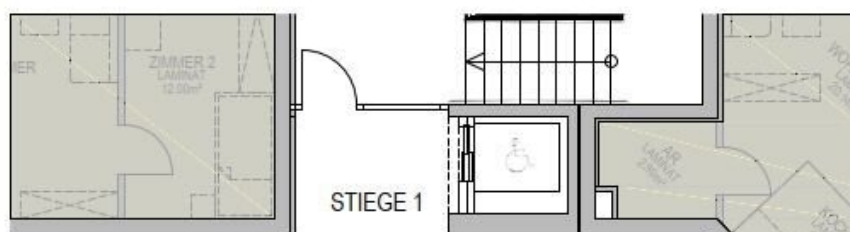
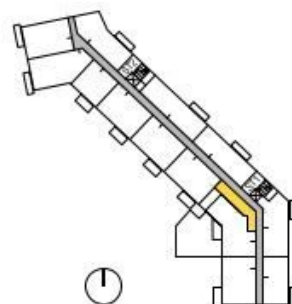
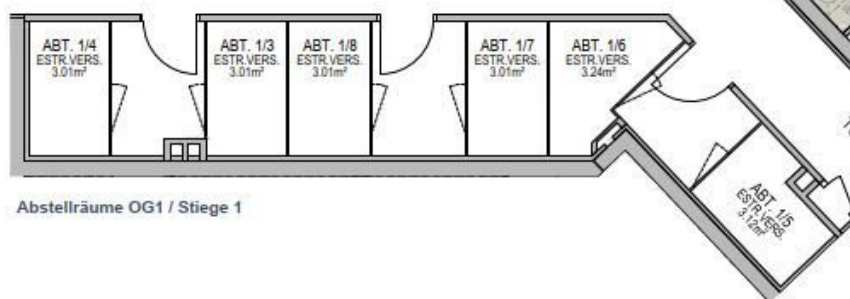
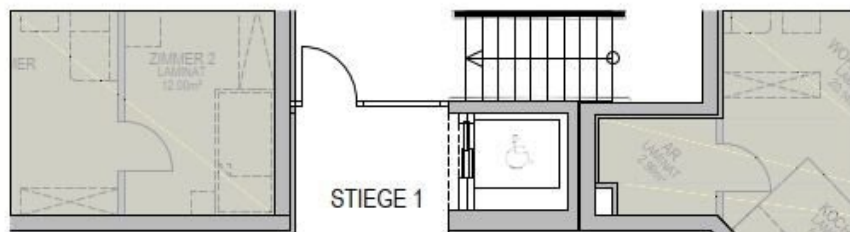


Abstellräume EG / Stiege 1



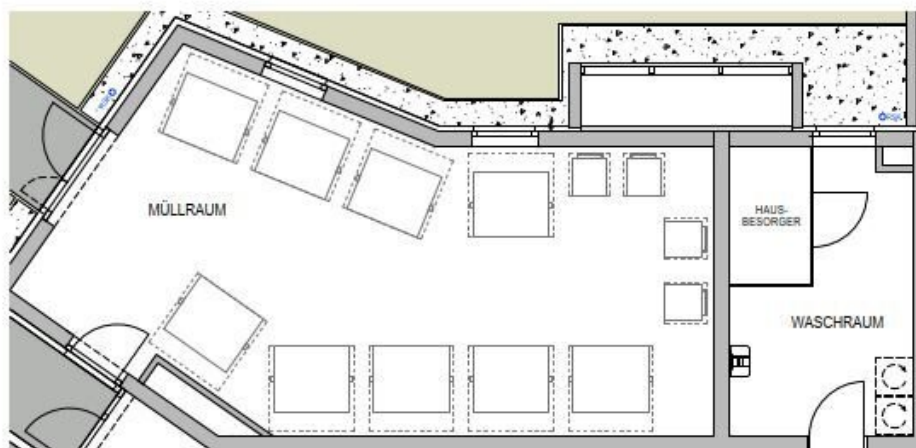
## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025

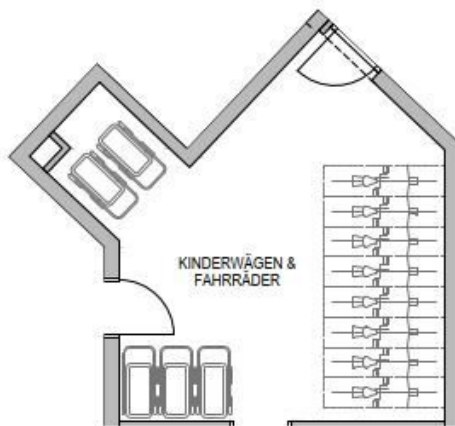


**NEBENRÄUME EG**

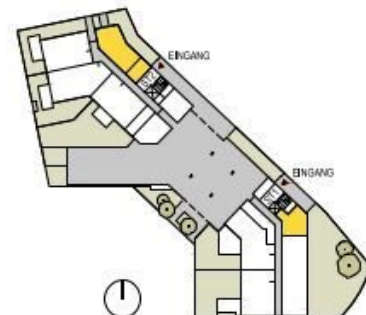
Stand 03/04/2025



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 (Mercur 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
- sofort beziehbar

Hier geht es zu weiteren Mietwohnungen: [Geförderte Mietwohnungen "ein viertel grün"](#)

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese exquisite 3 Zimmer Gartenwohnung mit ca. 79m<sup>2</sup> hat garantiert alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und die hochwertige Ausstattung. Aufgrund der Größe ist diese Wohnung optimal für Pärchen oder kleine Familien geeignet die gerne im Grünen wohnen.

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 ist äußerst großzügig angelegt. Die Kochnische ist optisch ein wenig vom

Wohnbereich abgeteilt.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den herrlichen Eigengarten. Hier befindet sich Ihre eigene Gartenoase - einfach entspannen und abschalten, das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Vorzimmer aus, über einen kleinen Flur, begehbar. Das zweite Schlafzimmer erreichen Sie direkt vom Wohnzimmer aus. Beide Schlafzimmer blicken auf die eigene Terrasse bzw. in den Garten.

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:** sofort beziehbar

**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 € 1.041,81 inkl. BK und Ust. und der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 27.478,50.

Diese Gartenwohnung in Wiener Neustadt ist ein wahres Schmuckstück, das modernes Wohnen mit einem hohen Lebensstandard vereint. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**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 <1.000m

### **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