

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt -  
herrliche 4 Zimmerwohnung mit Balkon - perfekt für  
Familien**



**Objektnummer: 4972**

**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:	88,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.190,31 €
Kaltmiete (netto)	1.190,31 €
Kaltmiete	1.190,31 €

## 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.







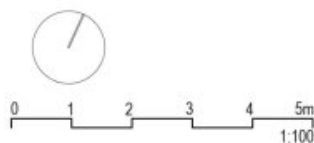
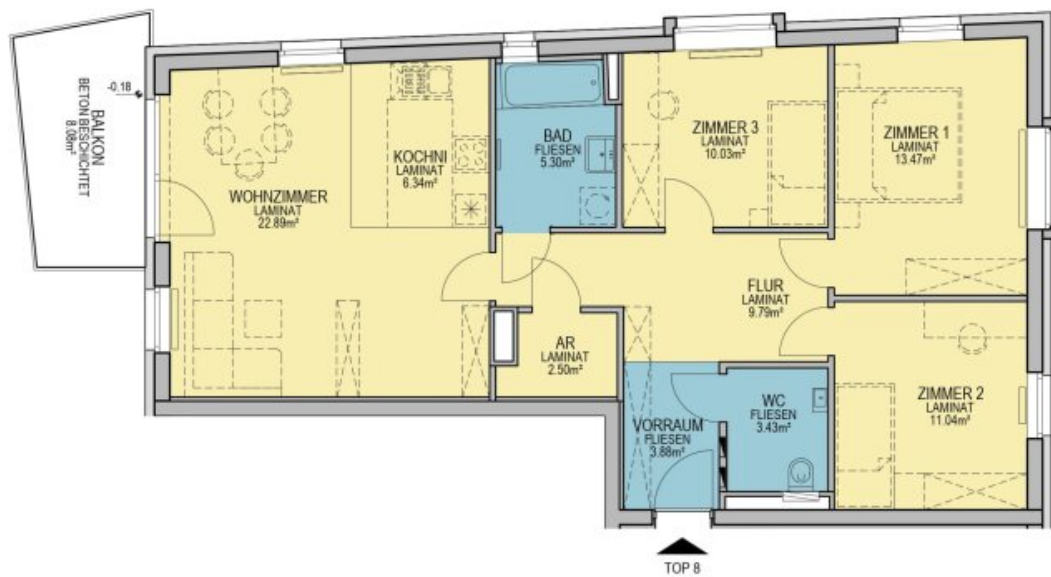
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG1 TOP 8

Stand 03/04/2025

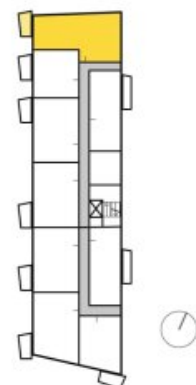


Legende:

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

ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	8	OG1	88,67 m²	8,08 m²	---	3,02 m²	C63 + C64

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](mailto:theresa.guenzl@hoe.at)

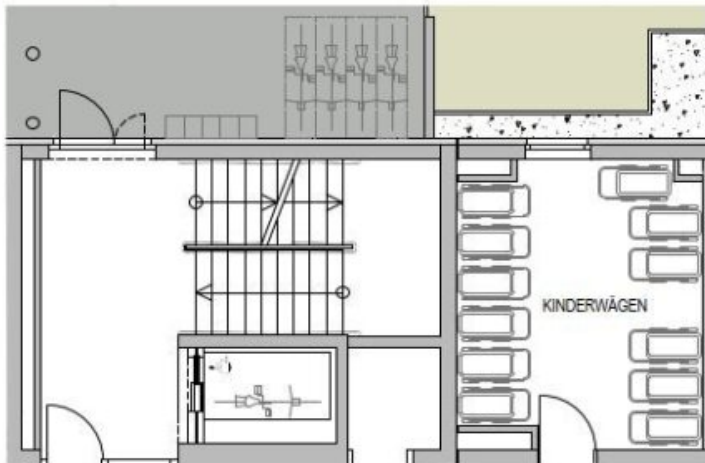
[heimat-oesterreich.at](http://heimat-oesterreich.at)



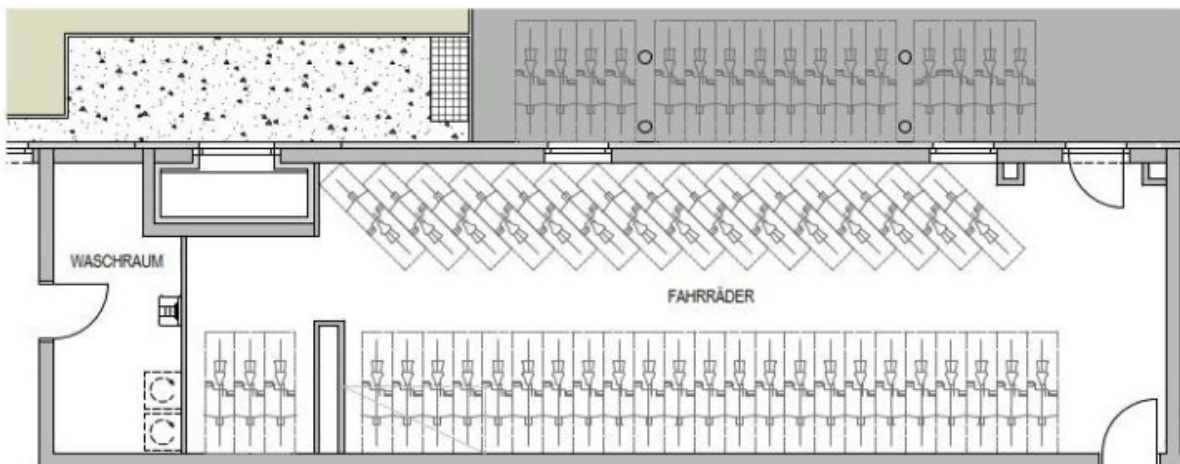
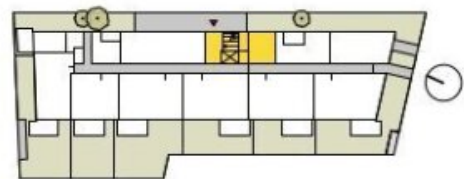


**ALLGEMEINE BEREICHE**

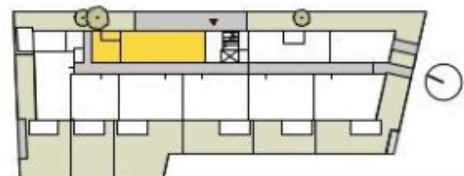
Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG



Fahrräder, Waschraum EG



# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

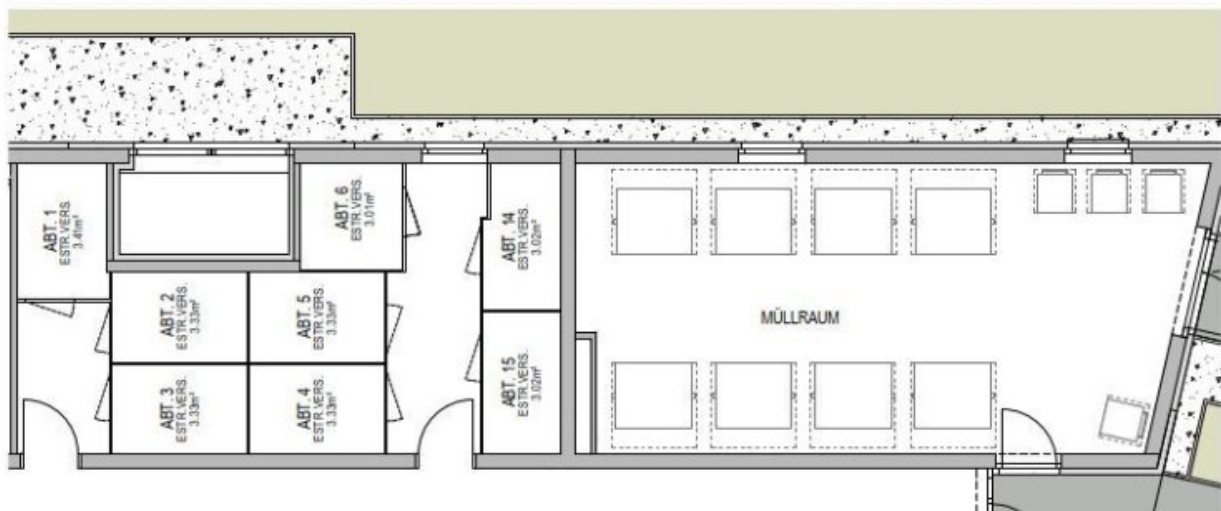
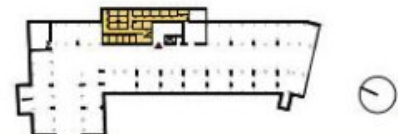
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

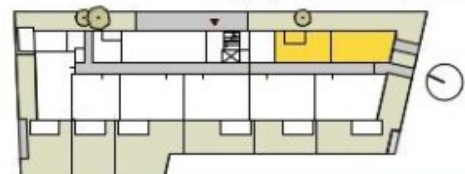
Stand 03/04/2025



Abteile KG



Müllraum, Abteile EG



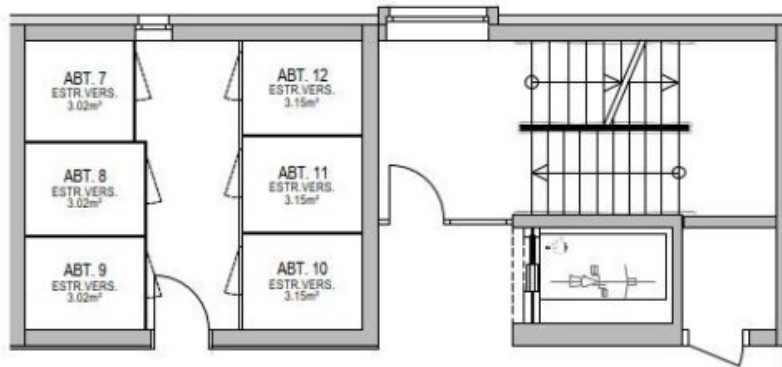
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

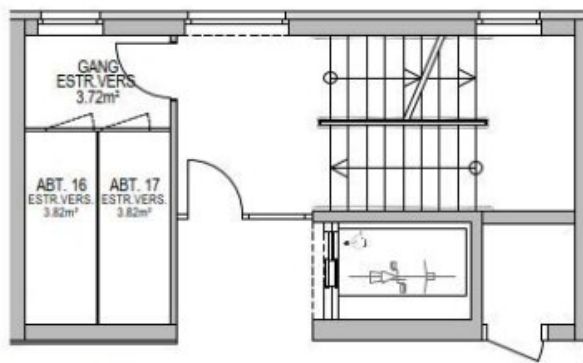
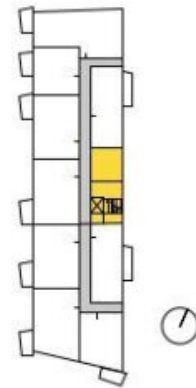
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

## ABTEILE & NEBENRÄUME

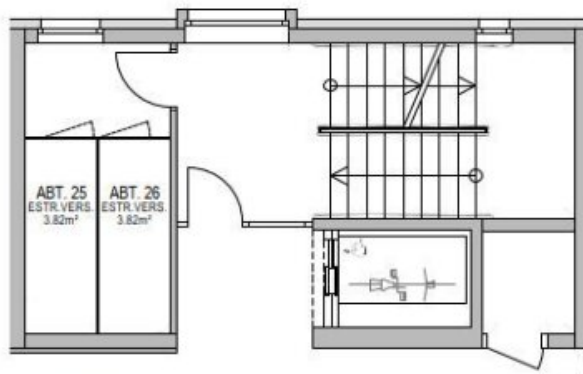
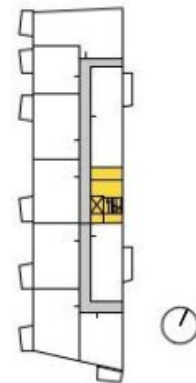
Stand 03/04/2025



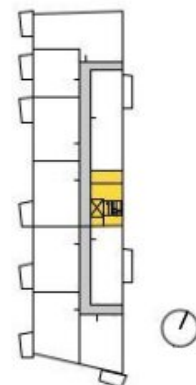
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



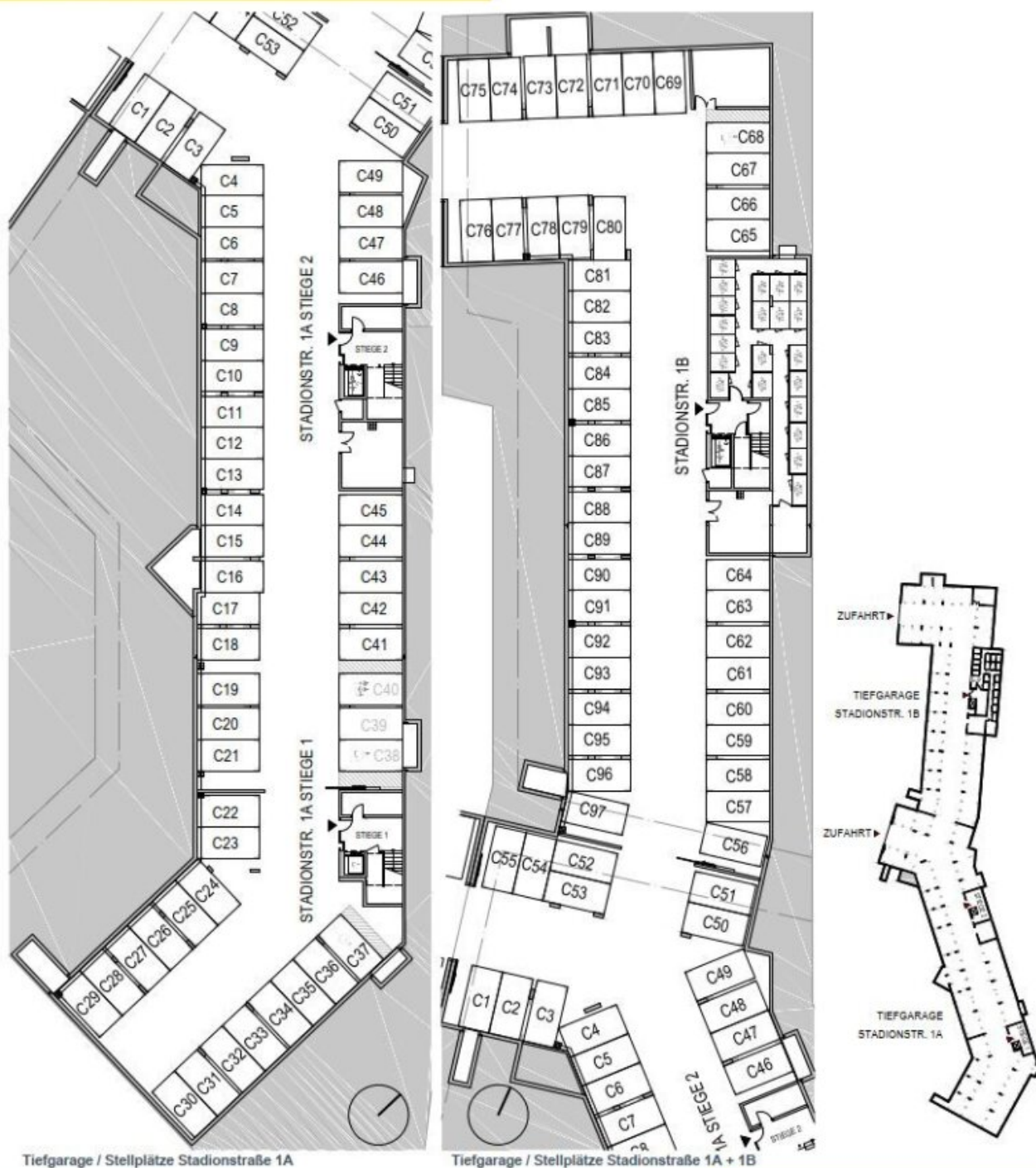
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

**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)

# Objektbeschreibung

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

In unserem erstklassigen Wohnquartier bleiben keine Wünsche offen! Hier trifft modernes und zentrumnahe Wohnen auf naturnahe Umgebung - ideal für junge Familien, Paare sowie Einzelpersonen die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit legen.

Familien sind hier bestens versorgt. Direkt im Quartier befindet sich ein moderner Kindergarten. Hier werden Ihre Kleinen optimal betreut - und das ganz in Ihrer Nähe. Nach dem Kindergarten können sich die Kinder noch auf den diversen Spielgeräten austoben. Für die Eltern ist mit Sitzgelegenheiten gesorgt.

Ein eigener Quartierstreff auf dem Areal 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.

Sie genießen all die Vorzüge eines urbanen Lebensstil mitten im Grünen!

## **Hier die Details zu unserem Projekt im Überblick:**

- 39 geförderte Mietwohnungen
- 2 - 4 Zimmer, ca. 51 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit Eigengarten und Terrasse bzw. Balkon oder Dachterrasse
- hochwertige Laminatböden
- gut durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenstellplatz, bereits in der Miete inkludiert
- Fahrrad- und Kinderwageneinstellräume

- Einlagerungsräume
- Personenaufzug
- Müllraum
- effiziente Photovoltaikanlage am Dach
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und zentraler Lüftungsanlage
- HWB Wert ca. 23,66 kWh/m²a, fGEE ca. 0,63
- Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2026

**Anm.:** Die winterlichen Bilder wurden mittels KI erstellt.

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

Diese moderne 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 89m², 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. Die Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den herrlichen Balkon. Hier können Sie das Sonntagsfrühstück mit der Familie genießen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Alle Zimmer sind zentral vom Vorzimmer aus, über einen Flur begehbar.

Der Abstellraum sorgt für extra Stauraum.

Das Badezimmer ist modern verflies und mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das Fenster im Badezimmer verwöhnt Sie täglich mit Tageslicht.

Das WC ist ebenfalls modern verflies.

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

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** voraussichtlich Frühjahr 2026

**Energiekennzahlen:** Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 23,66 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.190,31 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 31.034,50.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt wartet auf Sie!

**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 <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.750m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap