

**ERSTBEZUG „ein viertel grün“ - Moderne  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Kellerabteil und  
Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 4951**

**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:	3,00 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 +43 1 9823601 645  
H +43 676 371 78 05

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









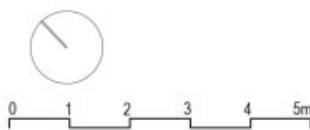
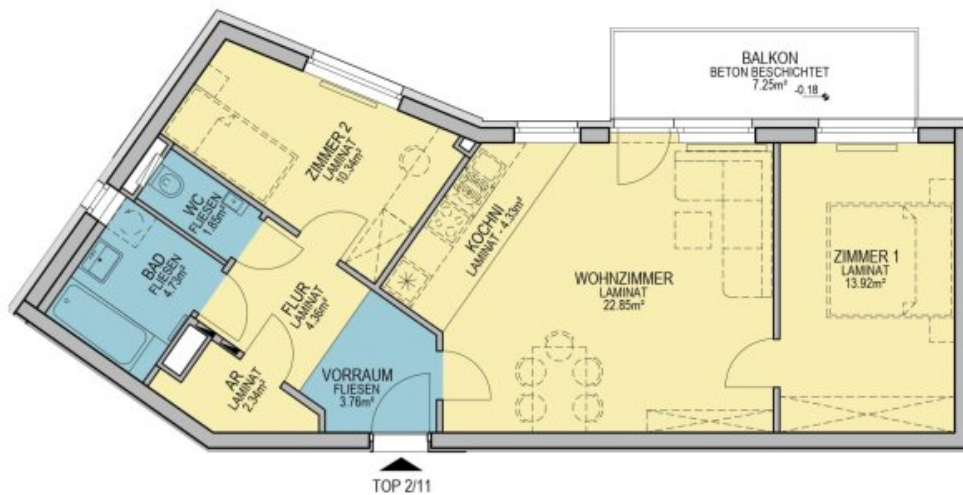
# EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1A

HEIMAT  
ÖSTERREICH

OG2 TOP 2/11

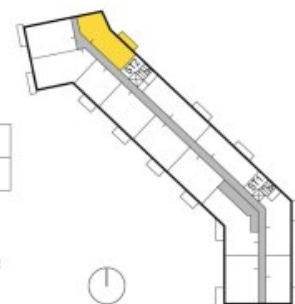
Stand 03/04/2025



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

ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2 / 11	OG 2	68,48 m <sup>2</sup>	7,25 m <sup>2</sup>	---	3,00 m <sup>2</sup>	C11

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

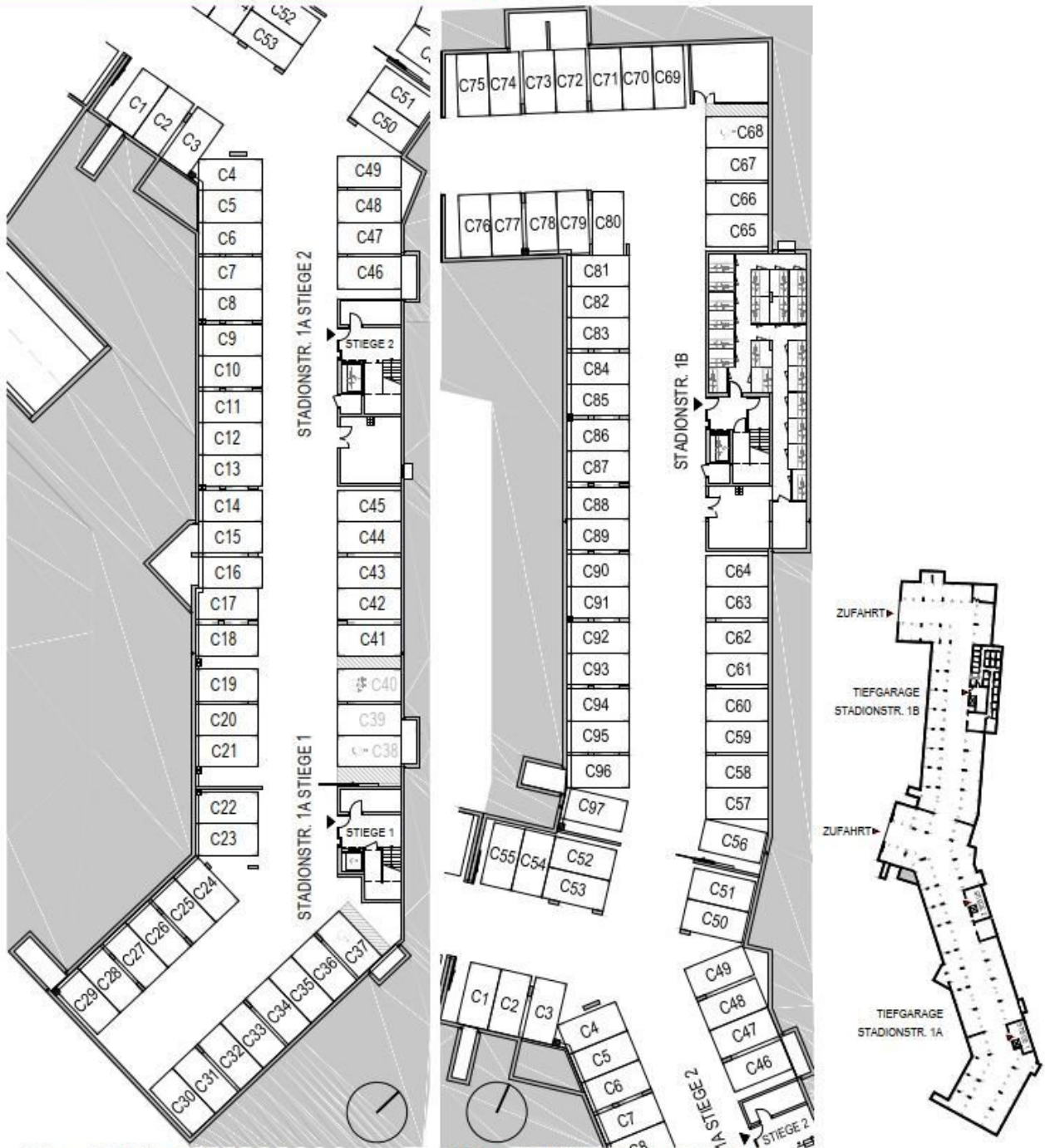
heimat-oesterreich.at





## TIEFGARAGE

Stand 03/04/2025



Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A

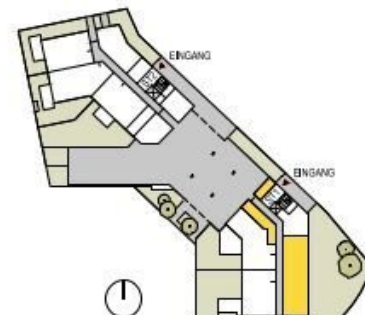
Tiefgarage / Stellplätze Stadionstraße 1A + 1B

**ABTEILE EG**

Stand 03/04/2025



Abstellräume EG / Stiege 1



## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025



**NEBENRÄUME EG**

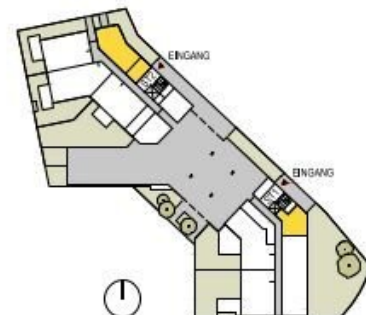
Stand 03/04/2025



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> (**nur mehr 3+4 Zimmer verfügbar**)
- 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 hochwertige Wohnung im zweiten Obergeschoss kombiniert modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage – ideal für Paare oder kleine Familien.

Mit einer **Wohnfläche** von **ca. 68m<sup>2</sup>** bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein helles, freundliches Ambiente und durchdachten Wohnkomfort. Hochwertige Materialien wie Laminat und moderne Fliesen schaffen ein stilvolles und angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit ca. 7m<sup>2</sup>** – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Ein praktischer Abstellraum, der sich auch hervorragend als Speisekammer eignet, 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 verflieset 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 **Tiefgaragestellplatz** zur Verfügung – **dieser ist bereits in der Miete inkludiert!**

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündungsverzicht, 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+.

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

**Einmaliger Finanzierungsbeitrag:** € 23.968,00

*Verpassen Sie nicht die Chance auf diese attraktive und moderne Wohnung – ein Zuhause zum Wohlfühlen!*

**Hier geht es zu weiteren Mietwohnungen:**

[Geförderte Mietwohnungen - ein viertel grün](#)

Anm.:Fotos mithilfe von Virtual Staging eingerichtet

**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