

**Erstbezug „ein viertel grün in Wiener Neustadt“ –
2-Zimmer-Gartenwohnung für Singles & Paare**



Objektnummer: 5093

**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:	51,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,00 m ²
Keller:	3,33 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	670,57 €
Kaltmiete (netto)	670,57 €
Kaltmiete	670,57 €

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.









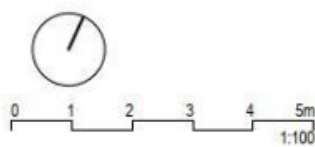
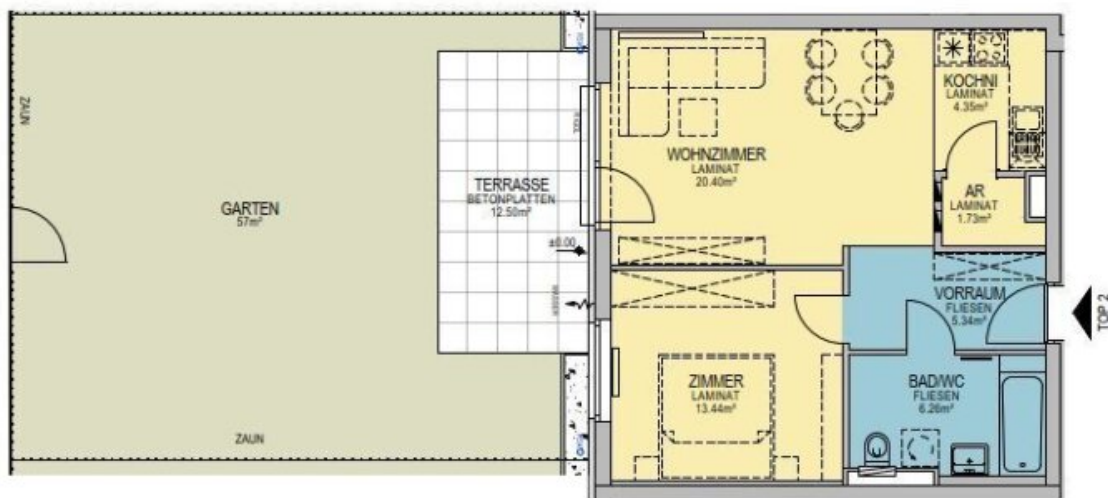
EIN VIERTEL GRÜN

Wiener Neustadt Stadionstraße 1B

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

EG TOP 2

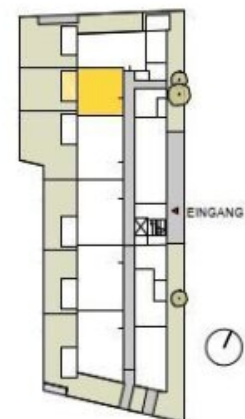
Stand 03/04/2025



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

ON 1B	TOP	GESCHOSS	WNFL	TERRASSE	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	2	EG	51,52 m ²	12,50 m ²	57 m ²	3,33 m ²	C57

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

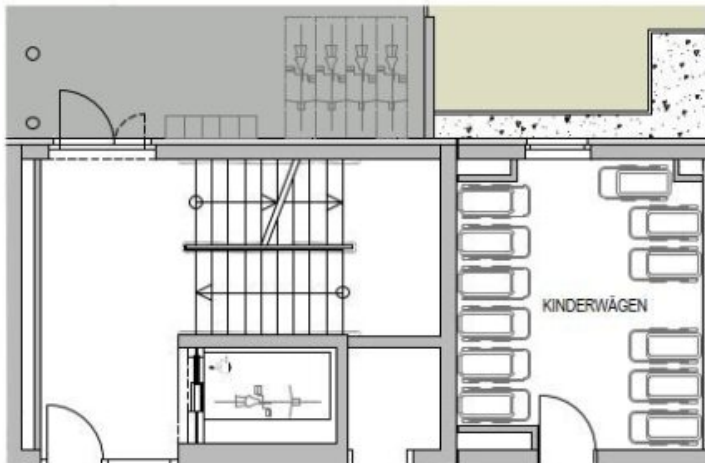
heimat-oesterreich.at



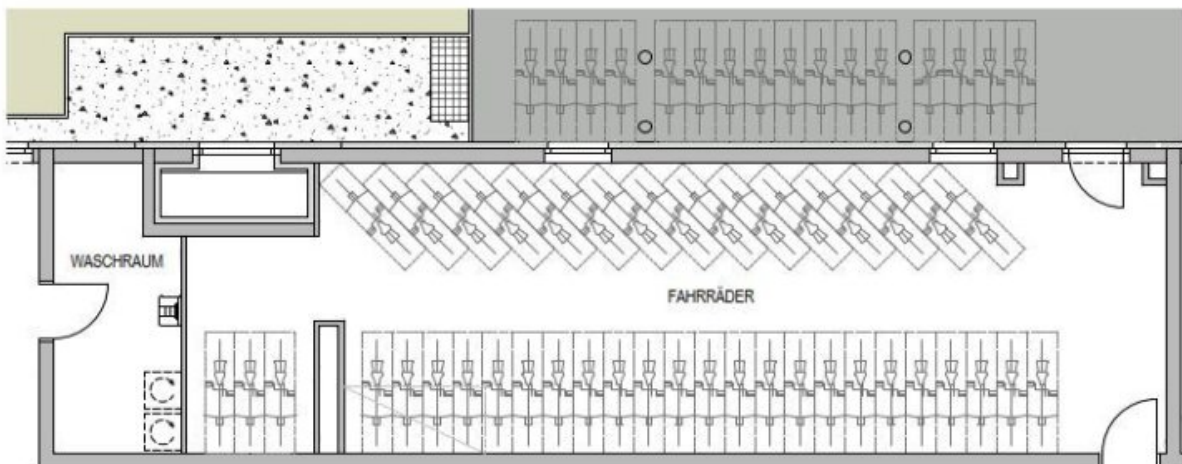
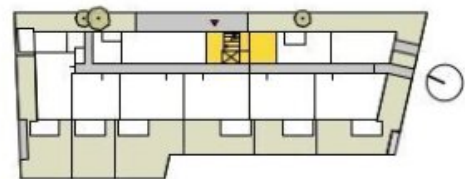


ALLGEMEINE BEREICHE

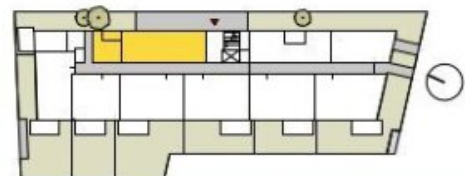
Stand 03/04/2025



Kinderwägen, EG



Fahrräder, Waschraum EG

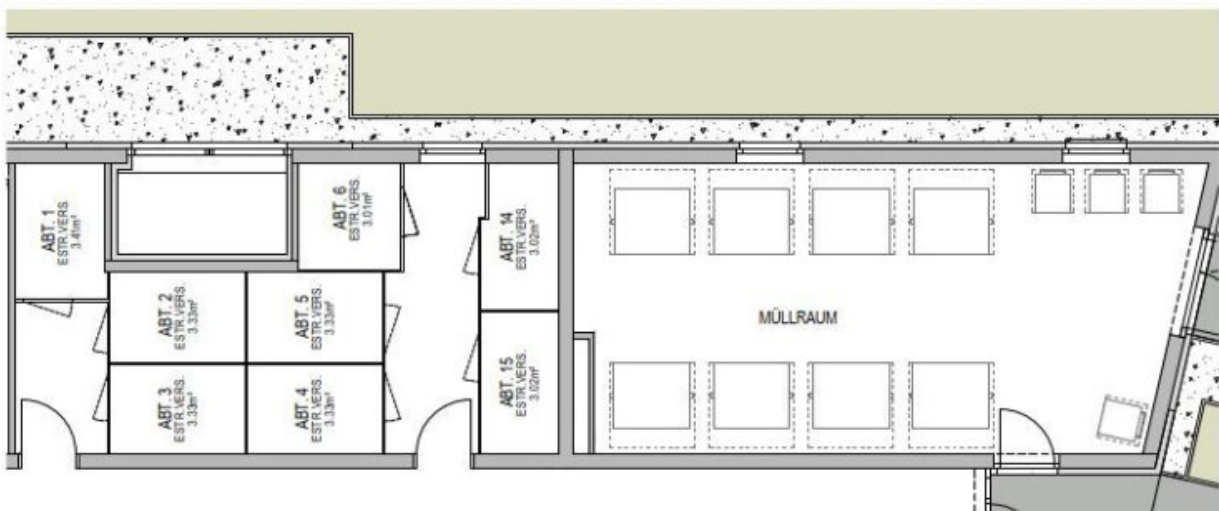
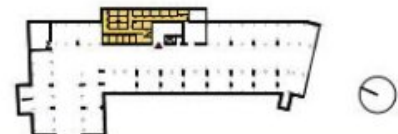


ABTEILE & NEBENRÄUME

Stand 03/04/2025



Abteile KG

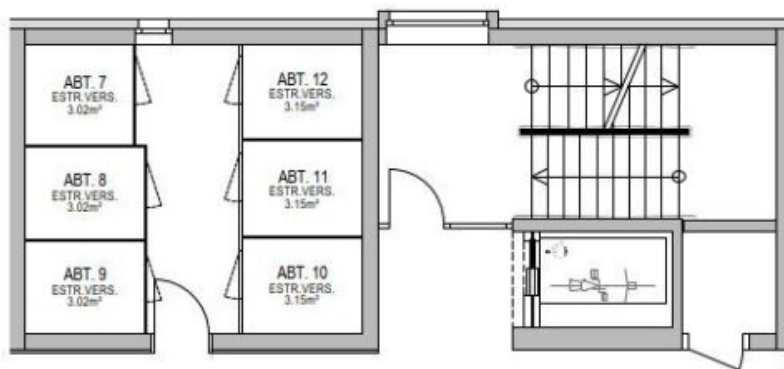


Müllraum, Abteile EG

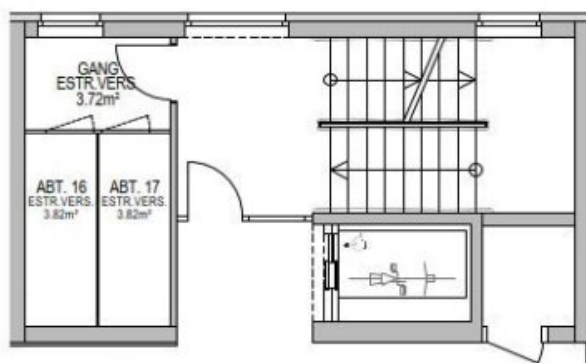
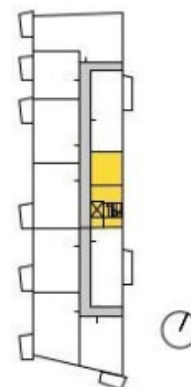


ABTEILE & NEBENRÄUME

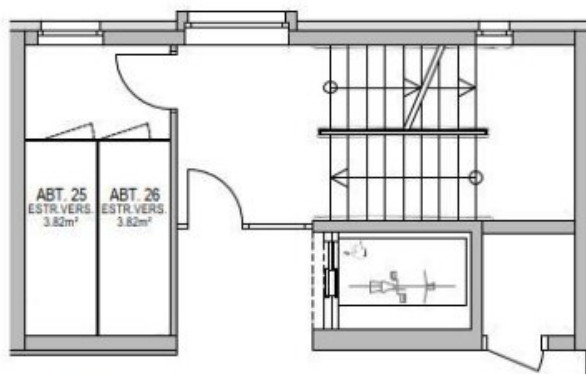
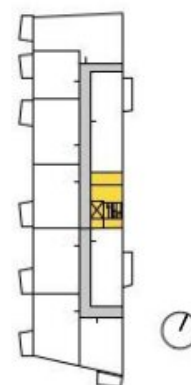
Stand 03/04/2025



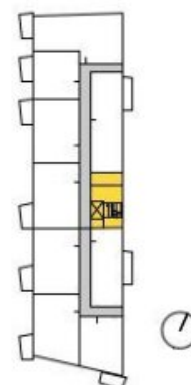
Abteile, OG1



Abteile, OG2



Abteile, OG3



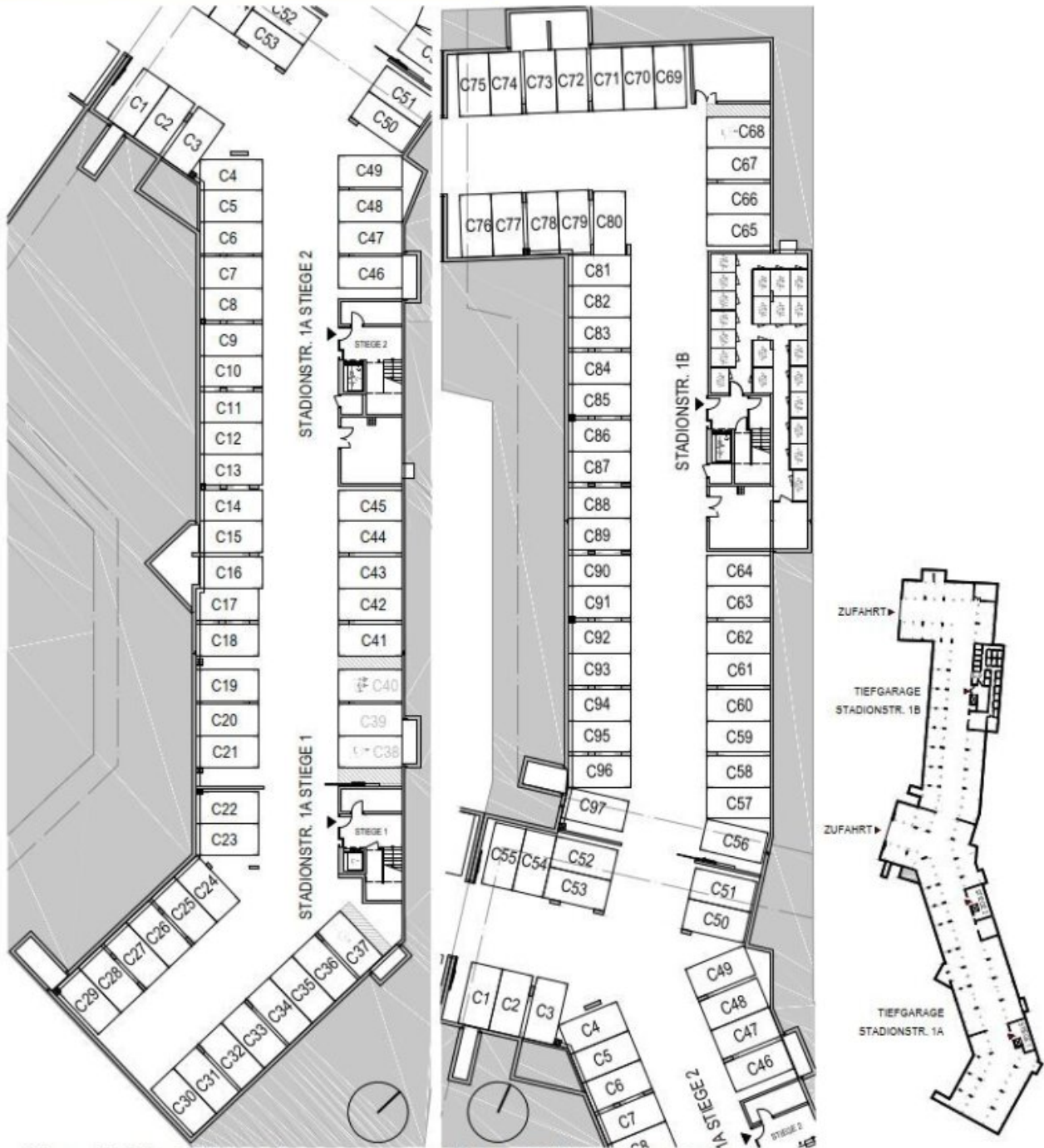
EIN VIERTEL GRÜN

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

heimat-oesterreich.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!

In unserem erstklassigen Wohnquartier bleiben keine Wünsche offen! Hier trifft modernes und zentrumnahes 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 m² - 89 m²
- 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese **moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung** bietet Singles und Paaren ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität. Auf rund **52 m²** erwarten Sie helle Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept – ideal für alle, die Komfort und ein angenehmes Wohnambiente schätzen.

Als **Erstbezug** genießen Sie ein neues Zuhause, das Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Die gut geplante Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Der **großzügige Wohnbereich** mit integrierter **Kochnische** bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse und in Ihre private Gartenoase** – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Abende oder gesellige Treffen.

Das **Schlafzimmer** ist separat vom Vorraum aus begehbar und bietet einen schönen Blick in den eigenen Garten.

Ein **praktischer Abstellraum** direkt bei der Kochnische kann ideal auch als Speisekammer genutzt werden und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das **Badezimmer** ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche, Waschbecken, WC sowie

einen Waschmaschinenanschluss.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist bereits in der Miete inkludiert und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: voraussichtlich Frühjahr 2026

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

Die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 670,57 inkl. BK und Ust. und der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 18.032,--

Genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Umgebung, ohne auf die Ruhe und den Komfort eines eigenen Gartens verzichten zu müssen. Diese Gartenwohnung in Wiener Neustadt bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und Lebensqualität.

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 <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