



www.einviertelgruen.at



2700 Wiener Neustadt
Greta Zimmer Friedmann-G. 8,10,12
& Stadionstraße 1D

Wohnwohl
& Gemeinwohl

Gefördert

www.alpenland.ag



WR, NEUSTADT X/1 | WE: 11831 | Prospektmappe Stand: 27.03.26

SYMBOLBILD

Alpenland:

Vom Wohnwohl zum Gemeinwohl.

Seit über 75 Jahren schafft Alpenland Wohnräume zum Leben. Als gemeinnütziger Wohnbauträger stellen wir einer breiten Bevölkerungsschicht nachhaltig leistbaren Wohnraum bereit. Damit leisten wir einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Unser Credo lautet:

So viel Miete wie nötig,
so viel Eigentum wie möglich.

Nach dieser Devise eröffnen wir Menschen den Weg zum Wohnungseigentum, wo immer und wie immer es möglich ist. Wir bieten Wohnraum als Eigentum zum Soforterwerb oder auch Miete mit Kaufoption an.



Werden Sie Teil unserer
Social Media Community.



#landundlebenmitgestalten



“

Das Wohnquartier „ein viertel grün“ hat eine tolle Lage inmitten von Wiener Neustadt. Neben den nahen Einkaufsmöglichkeiten und der Top-Öffi-Anbindung bietet das Areal auch großzügige Grün- und Freiflächen zur Erholung - eben „ein viertel grün“.

Marina Birkner

Vertriebsberaterin Neubau

02742/204 284

verkauf@alpenland.ag



Eigengärten mit gemütlichen Wohnterrassen oder Balkone sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.





Der Standort ist perfekt für Pendler.

Bushaltestellen direkt vor/im Quartier

Nextbike Fahrradstation

Car Sharing

Bahnhofsnähe
11 Minuten mit dem Auto

ins Zentrum
8 Minuten mit dem Auto

nach Wien (Zentrum)
ca. 50 Minuten



Standort der Wohnanlage:
2700 Wr. Neustadt
Stadionstraße 1D & Greta
Zimmer Friedmann-Gasse
8,10,12

LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte, Apotheken
Landesklinikum
Restaurants
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

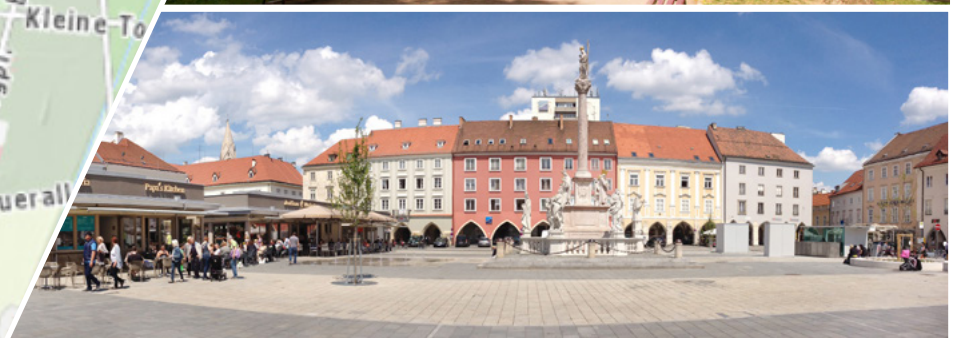
Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)
Badeseen, Hallenbad, Freibad
Fahrradnetz
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus
gute Verkehrsanbindung (Südbahn)

SCHULEN

Krabbelstuben und Kindergärten, Volksschulen
Mittlere und Höhere Schulen, Fachhochschule
Technologie- und Forschungszentrum



Bahnhof

B17

Neunkirchen



VERTRAGSTYP

Geförderte Wohnungen

Miete mit Kaufoption

FREIFLÄCHEN

Balkon, Loggia
bzw. Terrasse mit
Eigengarten

bei jeder Wohneinheit

Kinderspielplatz
Gemeinschaftsraum

BEZUG

November 2026

2-4 Zimmer



50 bis 108 m²

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze

pro Wohnung
in der Tiefgarage

Einlagerungsraum

im Keller



Im Überblick

Auf dem Areal des ehemaligen Stadions Wiener Neustadt entsteht das neue Wohnquartier – „**ein viertel grün**“. Die gemeinnützigen Wohnbauträger Alpenland, EGW, EGW-NÖ und Heimat Österreich schaffen in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Wiener Neustadt und dem Land Niederösterreich Wohnraum für rund 1.200 Menschen: 495 Wohnungen in attraktiver, zentrumsnaher Grünruhelage. Alpenland errichtet für dieses Projekt vier mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 98 geförderten Wohneinheiten.

Durch die direkte Lage bei der Merkurcity ist bereits eine gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs vorhanden. Am Areal selbst gibt es einen Kindergarten, sowie einen Gemeinschaftsraum, der von allen Bewohner:innen genutzt werden kann. Freiflächen und Begegnungszonen ergänzen das Angebot.

Die Caritas Stadtteilarbeit bringt unterstützende Impulse mit und vernetzt Ideen und Bewohner:innen. Ziel ist es, dass die Bewohner:innen die vorhandenen Gemeinschaftsflächen und -räume aktiv und gemeinsam nutzen, um so den Zusammenhalt und das Zusammenleben im Wohnquartier zu stärken.

„**ein viertel grün**“ wird ein verkehrsberuhigter Stadtteil. Die einzige Zufahrt zum Areal erfolgt über die Stadionstraße. Damit wird motorisierter Durchzugsverkehr unterbunden. Die gute Anbindung an Geschäfte des täglichen Bedarfs, an den öffentlichen Verkehr und an das höherrangige Fahrradnetz in Wiener Neustadt ermöglicht es den Bewohner:innen, auf das eigene Auto zu verzichten.



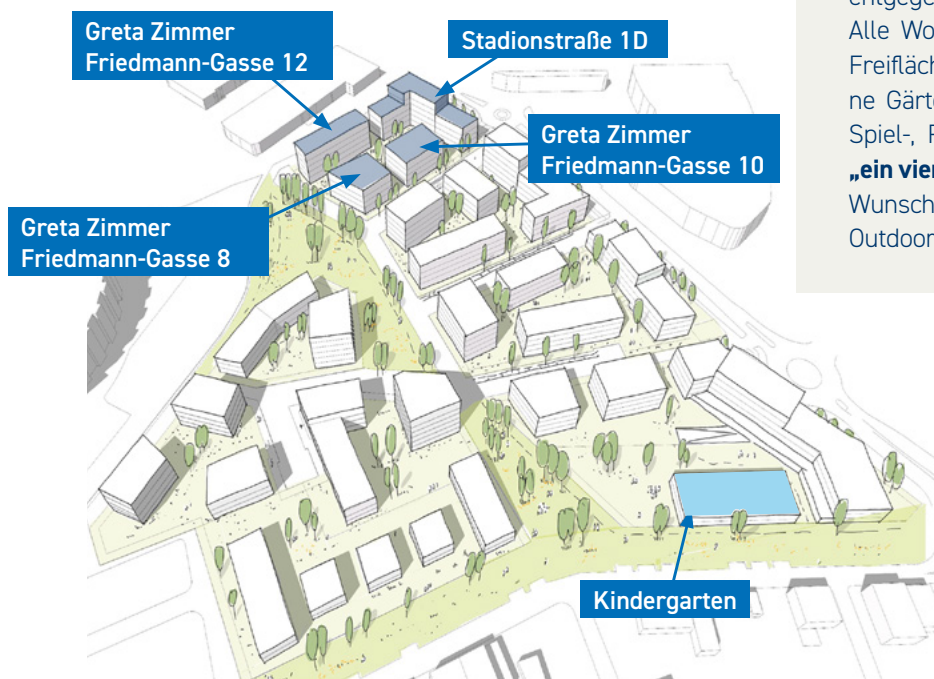
Nachbarschaft und Miteinander

„ein viertel grün“ fördert das generationenübergreifende Miteinander. Herzstück des neuen Wohnquartiers ist das Quartierszentrum mit Gemeinschaftsraum. Begegnungszonen auf den öffentlichen Flächen laden zur Vernetzung ein.

Grünraum

Mitten in „ein viertel grün“ entsteht ein neuer, öffentlich zugänglicher Park. Die professionelle Grünraumplanung gewährleistet die naturnahe Bepflanzung mit standortgerechter, Baum-, Sträucher- und Blumenvielfalt: ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität. Zudem wirkt die Begrünung einiger Dächer der Wohnbauten sowie eines Teils der Tiefgaragendecke der Überwärmung des Wohnquartiers entgegen.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen, viele davon sogar über eigene Gärten. Kombiniert mit großzügigen Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen erfüllt „ein viertel grün“ mitten in der Stadt den Wunsch nach einem Wohngefühl mit viel Outdoor-Bezug.



Verkehr und Mobilität

Mobilität ist ein Grundbedürfnis des Menschen. „ein viertel grün“ erfüllt dieses Grundbedürfnis mit unterschiedlichen Angeboten. Der Fahrradweg erschließt das gesamte Areal und verbindet es mit dem Stadtzentrum. Direkt im Quartier gibt es auch ein Car-Sharing Angebot mit Elektrofahrzeugen. „ein viertel grün“ ermutigt damit zum Umdenken in Richtung klimafreundliche Mobilität.

Dank der günstigen Lage sind wichtige Anlaufstellen in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.



Wohnbeispiel

WOHNUNG

HAUS 1/TOP 3 (EG)

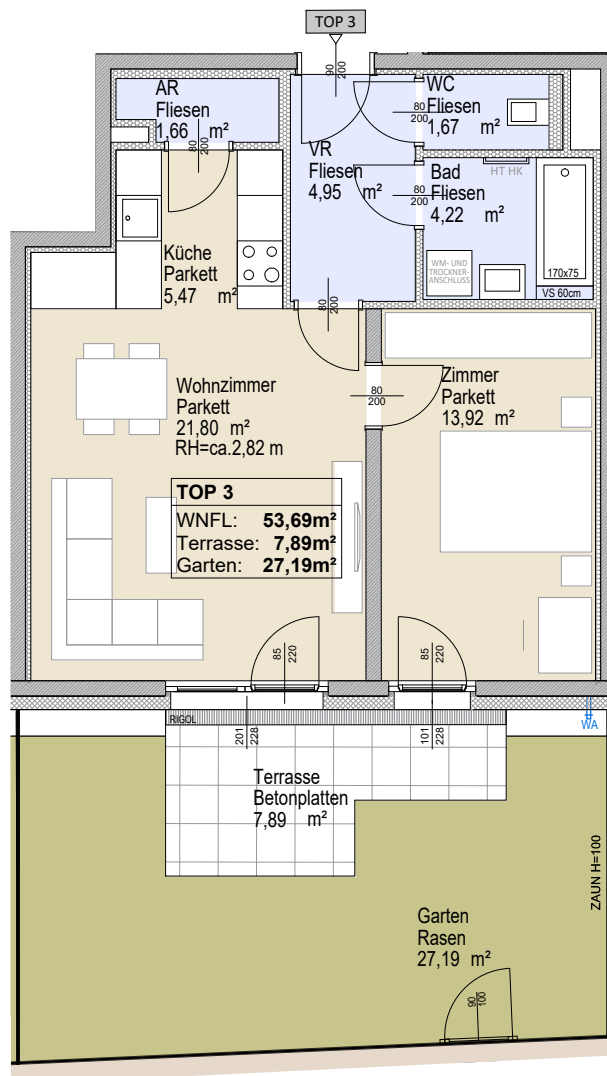
Wohnfläche	53,69 m ²
Terrasse	7,89 m ²
Garten	27,19 m ²
Kellerabteil	3,02 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

Miete mit Kaufoption, gefördert
 Finanzierungsbeitrag*: ab € 14.719,00
 mtl. Kosten: ab € 762,83
 inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln
 Sie die monatlichen Kosten.
 Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
 Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



FREIE
WOHNUNGEN



Wohnbeispiel

WOHNUNG

HAUS 1/TOP 10 (2. OG)

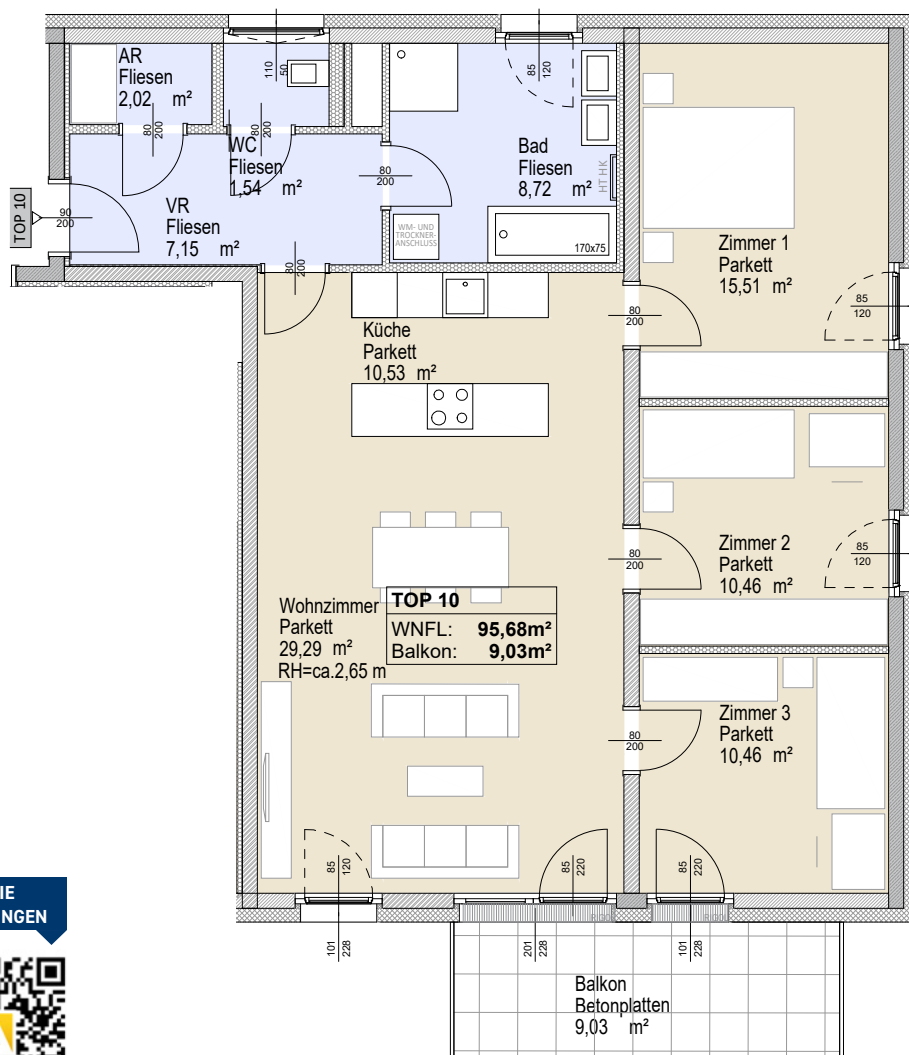
Wohnfläche	95,68 m ²
Balkon	9,03 m ²
Kellerabteil	2,85 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

Miete mit Kaufoption, gefördert
Finanzierungsbeitrag*: ab € 24.958,29
mtl. Kosten: ab € 1.322,13
inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln
Sie die monatlichen Kosten.
Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



Wohnqualitäten

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Wr. Neustadt haben wir uns in jedem Detail bemüht. Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MASSIVBAUWEISE

- Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Flachdach

HEIZUNG/TEMPERIERUNG

- Fernwärme
- Klimakaltwasserversorgung zur Temperierung mittels Wärmepumpe

LIFT

- barrierefrei vom EG bis DG

SONSTIGE

- vorläufiger HWB (Ref,RK) ca. 20,4 kWh/m²a

BODENBELÄGE

- Parkett in Eiche natur
- Keramischer Belag

TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit elektrischer Bedienung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weißähnlich
- SAT-Anschluss

Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die komplette Installation aller Elektroleitungen sind im Standardpaket enthalten. Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für Telefon und Internet vorgesehen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze.

Die angeführten technischen Daten und Ausstattungen dienen der Erstinformation. Bitte beachten Sie, dass es im Zuge der Bauausführung - auch aufgrund der Materialverfügbarkeit - noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihr Verkaufsberater.



Modell der Finanzierung

Miete mit Kaufoption, gefördert

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie zu Beginn einen geringen Finanzierungsbeitrag anzahlen und in einer modernen Wohnung wohnen. Nach Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Mieter:in einer geförderten Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese Option zu ziehen und Eigentum zu begründen. Sie können aber auch weiterhin zur Miete wohnen.

Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Wohnbauförderdarlehen des Landes NÖ und einem Hypothekendarlehen bzw. Eigenmitteleinsatz des Bauträgers.

Der **FINANZIERUNGSBEITRAG** des/der Mieter:in besteht für jede Wohneinheit aus zumindest dem Grundkostenanteil. Mittels zusätzlicher Einzahlung eines Baukostenanteils können Sie Ihre monatlichen Kosten senken. Nutzen Sie hierzu den Kostenrechner beim jeweiligen Objekt auf unserer Homepage.

Der von Ihnen gewählte Finanzierungsbeitrag ist wie folgt zu leisten:

Rate 1: bei Vertragsabschluss: € 100,-/m² Wohnnutzfläche

Rate 2: Vier Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Grund- und Baukosten

Bei Auflösung des Mietvertrages wird der Finanzierungsbeitrag, gemäß § 17 WGG vermindert um dzt. 1% Verwohnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe ausbezahlt.

Das **WOHNBAUFÖRDERDARLEHEN** des Landes NÖ (Objektförderung) wird nach einem Punktesystem unter Berücksichtigung der Wohnnutzfläche gemäß den geltenden Wohnungsförderungsrichtlinien des Landes NÖ ermittelt. Sie besteht laut Wohnbaufördermodell 2023 aus einem Förderdarlehen im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales mit fixer Verzinsung und einer maximalen Laufzeit von 40 Jahren und andererseits aus der Gewährung eines degressiven Zuschusses zu den Annuitäten eines Hypothekendarlehens oder eines Eigenmitteleinsatzes. Der Annuitätenzuschuss wird für jedes Objekt einzeln zugesichert und für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

Mittels **HYPOTHEKARDARLEHEN** erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten. Dabei kann das Darlehen entweder marktüblich zu fixen oder zu variablen Zinssätzen abgeschlossen werden.

DIE MIETE SETZT SICH FOLGENDERMASSEN ZUSAMMEN:

- Annuität Förderdarlehen
- Annuität Hypothekendarlehens abzüglich Zuschuss Objektförderung
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage von 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- anteilige Betriebskosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer

Die kostendeckende Miete wird aufgrund Veränderungen seiner Komponenten angepasst.

Verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher abgerechnet.

Die Betriebskosten sind in der Miete bereits enthalten und umfassen:

- Öffentliche Abgaben (z. B. Kanal-, Müll-, Wassergebühren, Grundsteuer, etc.)
- Versicherungsaufwand (z. B. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, etc.)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Reinigung Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)
- Wartungskosten (z.B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung, etc.)
- Kosten für die Liftanlage



Impressum: Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/ Layout: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. Verlagsort: St. Pölten. Herstellungsort: Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos/Visualisierungen/Text:** Alpenland-Archiv, Werner Jäger (St. Pölten), Imagefotos der Stadtgemeinde Wr. Neustadt. ©Albert Wimmer ZT GmbH. Karte: basemap.at. Sämtliche Inhalte der Prospektmappe wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Bei den Darstellungen handelt es sich um Symbolbilder. Wir behalten uns vor, die Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben. Bei der vorliegenden Prospektmappe handelt es sich weder um ein Angebot, noch um eine Empfehlung zum Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages über eines der Objekte. Eine Vervielfältigung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch Alpenland nicht gestattet.



Werden Sie Teil unserer Social Media Community.

