



Merbotogasse 61/9, 2700 Wiener Neustadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/132

ERSTBEZUG: Wohnen im in der Fischelkolonie



KI-bearbeitet



Ihre Ansprechpartnerin

Julia König

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

| j.koenig@geboes.at

| www.geboes.at/

ERSTBEZUG: Wohnen im in der Fischelkolonie



Lage

Wiener Neustadt bietet kurze Wege in wunderschöne Naturparadiese und zugleich urbanes Flair. Die Wohnungen befinden sich in der Fischelkolonie im „Zehner Viertel“. Diese wunderbare Lage ist ein lebenswerter Schnittpunkt zwischen Stadt und Land und ideal, um im Grünen mit prächtigem Blick auf das Berg-Panorama zu leben.

Beschreibung

Wiener Neustadt, die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs, ist eine Statutarstadt und der Verwaltungssitz des Bezirks Wiener Neustadt-Land. Die Stadt überzeugt als Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Am Stadtrand, in der Merbotogasse 61, erwarten Euch moderne Terrassenwohnungen im Dachgeschoß des Pflegekompetenzzentrum Wiener Neustadt. Die Wohneinheiten verfügen über einen separaten Eingang und sind jeweils mit einem eigenen Einlagerungsraum ausgestattet. Zudem steht für jede Wohnung ein Tiefgaragenabstellplatz zur Verfügung. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen barrierefreien Zugang.



Die Wohnung verfügt über 1 Zimmer, Bad mit WC, Vorraum und einer Wohnküche mit angrenzender Dachterrasse.

Geheizt wird im Winter mit Fernwärme und im Sommer sorgt die Deckenkühlung über Bauteilaktivierung sowie die 3-fach-isolierverglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstore für ein angenehmes Raumklima. Das Bad verfügt über eine bodenebene Dusche.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum im Dachgeschoß sowie ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage.

Die möblierten Bilder sind KI-generierte Vorschläge zur Veranschaulichung möglicher Raumgestaltungen.

Eckdaten

| | | | |
|------------------|--------------------------|----------------|---|
| Wohnfläche: | ca. 61,84 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Terrassenfläche: | ca. 6,51 m ² | Beziehbar: | sofort |
| | | Mietdauer: | unbefristet |
| Etage: | 1. DG / Dachgeschoß | Mobiliar: | Bad |
| Zimmer: | 2 | Heizung: | Fernwärme |
| Bäder: | 1 | | |
| Abstellräume: | 1 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Terrassen: | 1 | Lärmpegel: | Ruhelage |
| Garagen: | 1 | Bauart: | Neubau |
| | | Zustand: | neuwertig |
| | | Baujahr: | 2024 |
| | | Ausrichtung: | Südosten |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 14.05.2034 |
| | | HWB: |  32 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  0,72 |

Ausstattung

| | | | |
|------------|----------------------|----------------|--|
| Bauweise: | Massiv | Balkon: | Südostbalkon / -terrasse |
| Dachform: | Flachdach | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster |
| Boden: | Fliesen, Laminat | | |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Befehung: | Fernwärme | Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Belüftung: | Kühlung | Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Ausblick: | Fernblick, Grünblick | Extras: | Abstellraum |

Preisinformationen

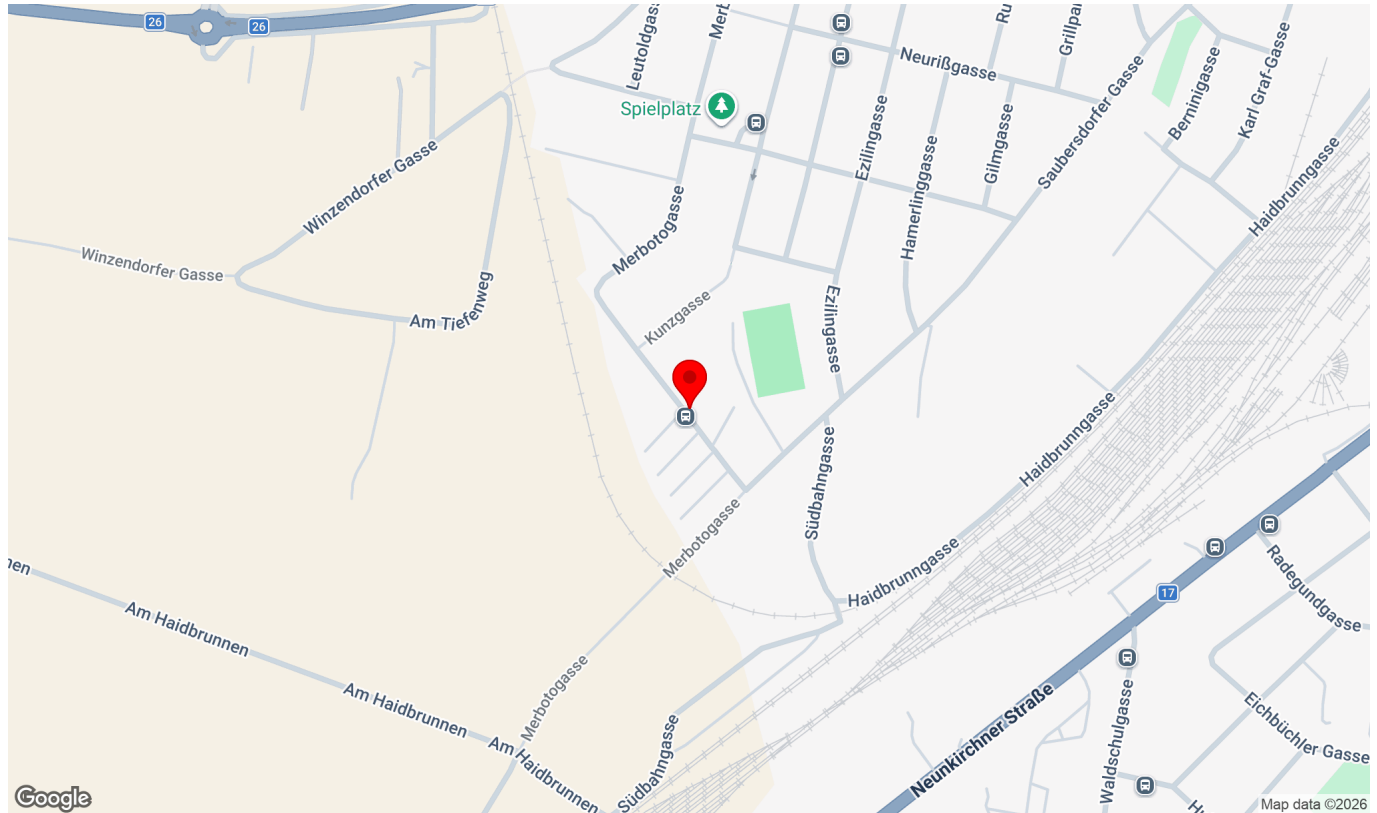
| | | | |
|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Gesamtmiete: | 1.310,00 € | Finanzierungsbeitrag: | 30.104,00 € |
| Miete: | 1.310,00 € | | |
| <hr/> | | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.310,00 € | | |

Weitere Fotos



Lage

Merbotogasse 61/9, 2700 Wiener Neustadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 850 m |
| Apotheke | 1.500 m |
| Klinik | 1.475 m |
| Krankenhaus | 2.650 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 575 m |
| Bäckerei | 1.325 m |
| Einkaufszentrum | 1.975 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 25 m |
| Autobahnanschluss | 1.375 m |
| Bahnhof | 1.375 m |
| Flughafen | 3.675 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 25 m |
| Höhere Schule | 2.150 m |
| Universität | 4.600 m |

Sonstige

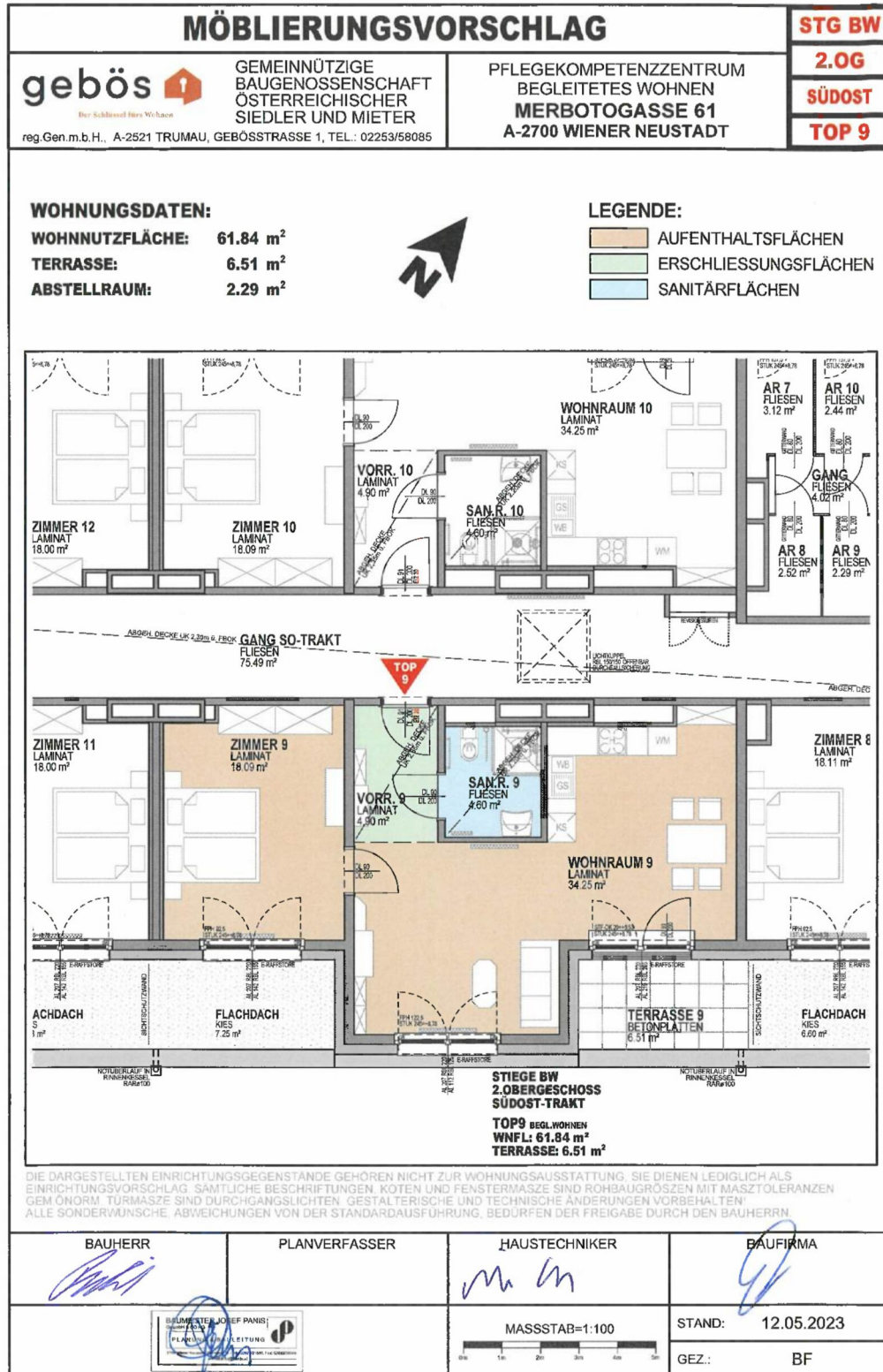
| | |
|-------------|---------|
| Bank | 1.475 m |
| Geldautomat | 1.575 m |
| Post | 1.575 m |
| Polizei | 1.175 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lageplan

| | | | |
|---|--|---------------------|--|
|  <p>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58065</p> | <p>PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BEGLEITETES WOHNEN MERBOTOGASSE 61 A-2700 WIENER NEUSTADT</p> | | |
|  | | | |
| <p>SYMBOLBILD</p> | | | |
|  | | | |
| <p>ÜBERSICHTSPLAN - LAGE</p> | | | |
| STIEGE BW | 2.OBERGESCHOSS | SÜDOST-TRAKT | TOP 9 |
|  | | | <p>STAND: 12.05.2023</p> <p>GEZ.: BF</p> |

Verkaufsplan



Einlagerungsraum

