

Merbotogasse 61/7, 2700 Wiener Neustadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/374

# Schöne Dachterrassenwohnung mit Grünblick



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

## Schöne Dachterrassenwohnung mit Grünblick



### Lage

Leben im "Zehnaviertel"

Wiener Neustadt bietet kurze Wege in wunderschöne Naturparadiese und zugleich urbanes Flair. Das sogenannte „Zehnaviertel“ an der Peripherie ist ein lebenswerter Schnittpunkt zwischen Stadt und Land. Ideal, um im Grünen mit prächtigem Blick auf das Berg-Panorama zu leben.

### Beschreibung

Selbstbestimmt und aktiv wohnen!

Die gebös hat gemeinsam mit dem Samariterbund das Pflegekompetenzzentrum West "Haus Otto Pendl" in Wiener Neustadt ins Leben gerufen. Hier trifft begleitetes Wohnen für selbstbestimmte Seniorinnen und Senioren und eine einladende Infrastruktur aufeinander.

Für Bewohnerinnen und Bewohner besteht die einzigartige Option einen exklusiven Betreuungsvertrag mit dem Samariterbund abzuschließen und in den Genuss unzähliger Vorteile zu kommen:

- Beratung für den Alltag
- Medikamentenservice
- Handwerkliche Leistungen und Instandhaltung
- tägliches Aktivprogramm wie Gymnastik, Gedächtnistraining, Ausflüge, Spielenachmittage,...
- Organisation von kostenpflichtigen Leistungen wie Einkaufshilfe, Therapien, Frisör, Wellness, Frühstück, Mittag- & Abendessen, u.v.m.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Pflegekompetenzzentrums West "Haus Otto Pendl" in Wiener Neustadt.

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-isolierverglasten Fenster mit elektrischen Außenraffstore für ein angenehmes Raumklima. Das Bad ist behindertengerecht eingerichtet und verfügt über eine bodenebene Dusche.

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

Es besteht die Möglichkeit, jedoch keine Verpflichtung, Mobiliar nach Absprache mit dem Vormieter zu übernehmen. Die Bilder wurden uns vom Vormieter zur Verfügung gestellt.

## Eckdaten

|                  |                          |                |   |
|------------------|--------------------------|----------------|---|
| Wohnfläche:      | ca. 54,73 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen  |
| Terrassenfläche: | ca. 10,18 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | 01.03.2026  |
|                  |                          | Mietdauer:     | unbefristet   |
| Etage:           | 1. DG / Dachgeschoß      | Möbiliar:      | Bad   |
| Zimmer:          | 2                        | Heizung:       | Fernwärme   |
| Bäder:           | 1                        |                |   |
| Abstellräume:    | 1                        | Lagebewertung: | sehr gut  |
| Terrassen:       | 1                        | Lärmpegel:     | Ruhelage  |
| Garagen:         | 1                        | Bauart:        | Neubau  |
|                  |                          | Zustand:       | Erstbezug   |
|                  |                          | Baujahr:       | 2024  |
|                  |                          | Ausrichtung:   | Nordosten   |
|                  |                          | Energieausweis |   |
|                  |                          | Gültig bis:    | 14.05.2034  |
|                  |                          | HWB:           |  32 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:          |  0,72                    |

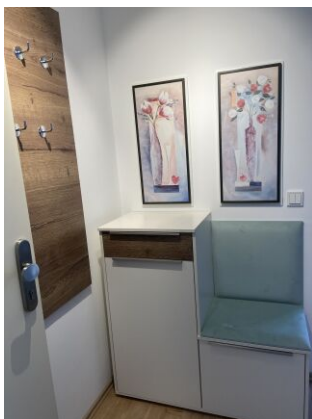
## Ausstattung

|                             |                      |                    |  |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--|
| Bauweise:                   | Massiv               | Balkon:            | Nordostbalkon / -terrasse                            |
| Dachform:                   | Flachdach            | Fenster:           | Außenliegender<br>Sonnenschutz,<br>Kunststofffenster |
| Boden:                      | Fliesen, Laminat     |                    |  |
| Fahrradst.:<br>Beförderung: | Personenaufzug       | Bad:               | Dusche, Bad mit WC                                   |
| Belüftung:                  | Fernwärme            | Küche:             | Wohnküche / offene Küche                             |
| Ausblick:                   | Kühlung              | Stellplatzart:     | Tiefgarage   |
|                             | Fernblick, Grünblick | Extras:            | Abstellraum  |
|                             |                      | Serviceleistungen: | Betreutes Wohnen                                     |

## Preisinformationen

|                             |            |                       |             |
|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Gesamtmieta:                | 1.169,00 € | Finanzierungsbeitrag: | 26.176,00 € |
| Miete:                      | 1.169,00 € |                       |             |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.169,00 € |                       |             |

## Weitere Fotos

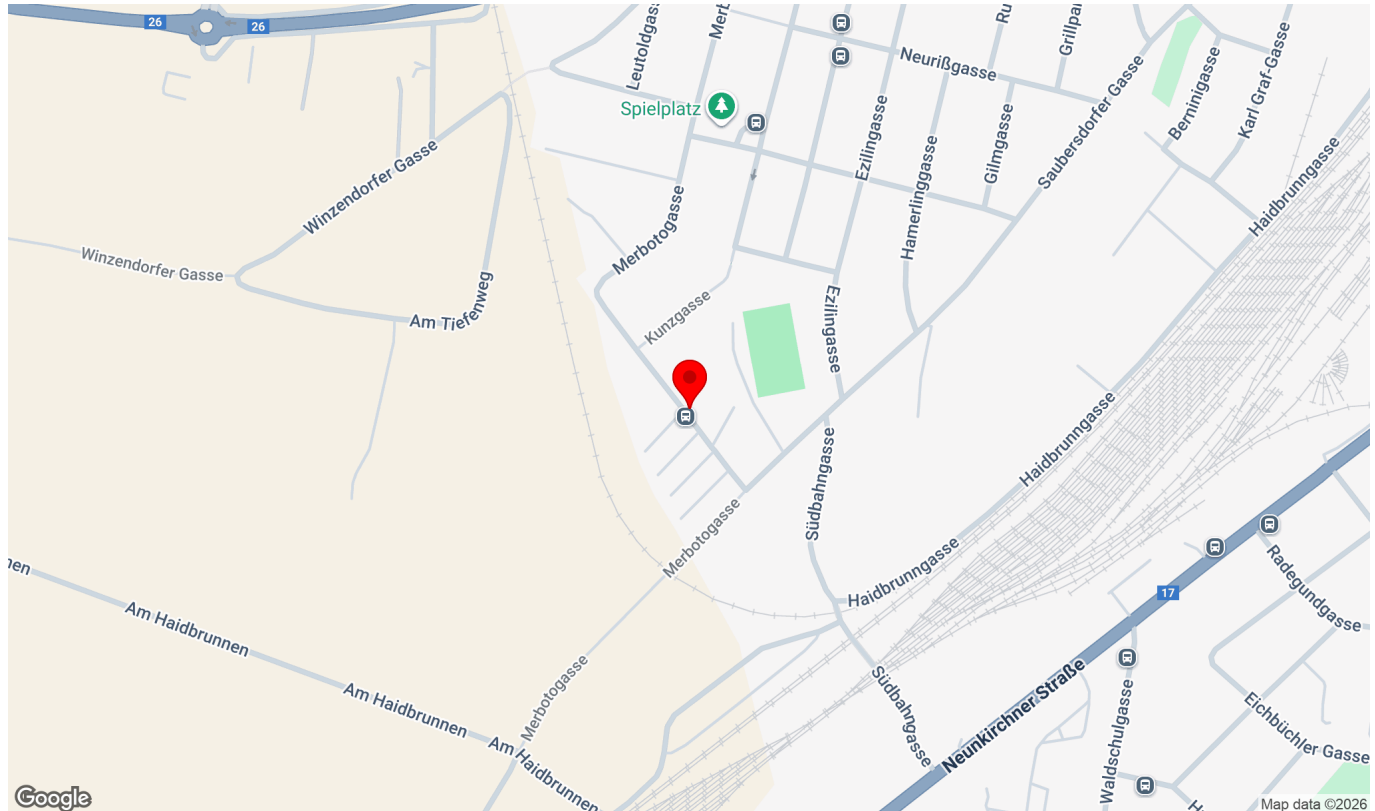






## Lage

Merbotogasse 61/7, 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  | 925 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 |

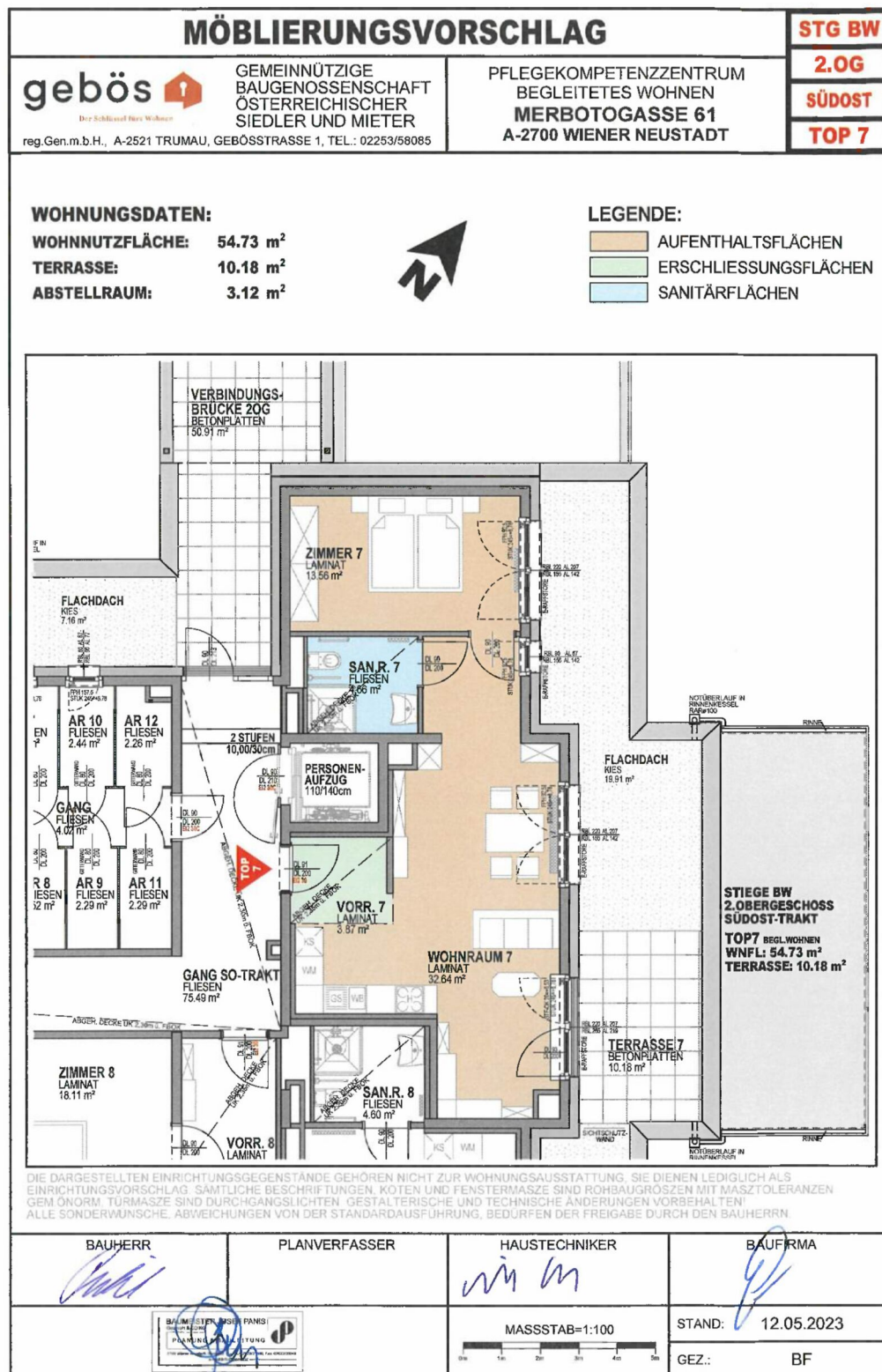
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan





## Verkaufsplan



## Einlagerungsraum

