

Merbotogasse 61/3, 2700 Wiener Neustadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/58

## Selbstbestimmt Wohnen im Zehnerviertel



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

[www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## Selbstbestimmt Wohnen im Zehnerviertel



### Lage

#### Leben im "Zehnerviertel"

Wiener Neustadt bietet kurze Wege in wunderschöne Naturparadiese und zugleich urbanes Flair. Das sogenannte „Zehnerviertel“ 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



Der Schlüssel fürs Wohnen

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.

## Eckdaten

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

## Ausstattung

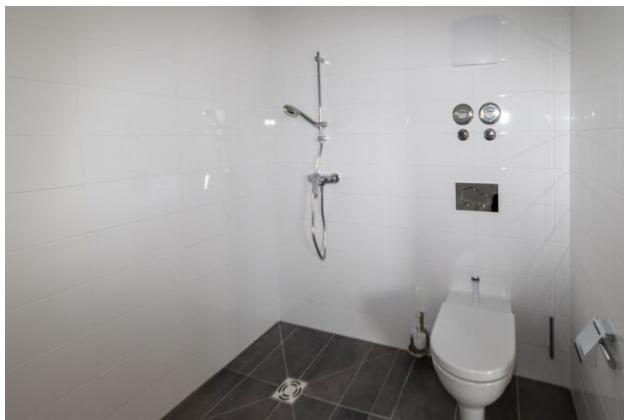
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz,
Boden:	Fliesen, Laminat		Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Fernwärmе	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum
		Serviceleistungen:	Betreutes Wohnen

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.310,00 €	Finanzierungsbeitrag:	30.104,00 €
Miete:	1.310,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.310,00 €		

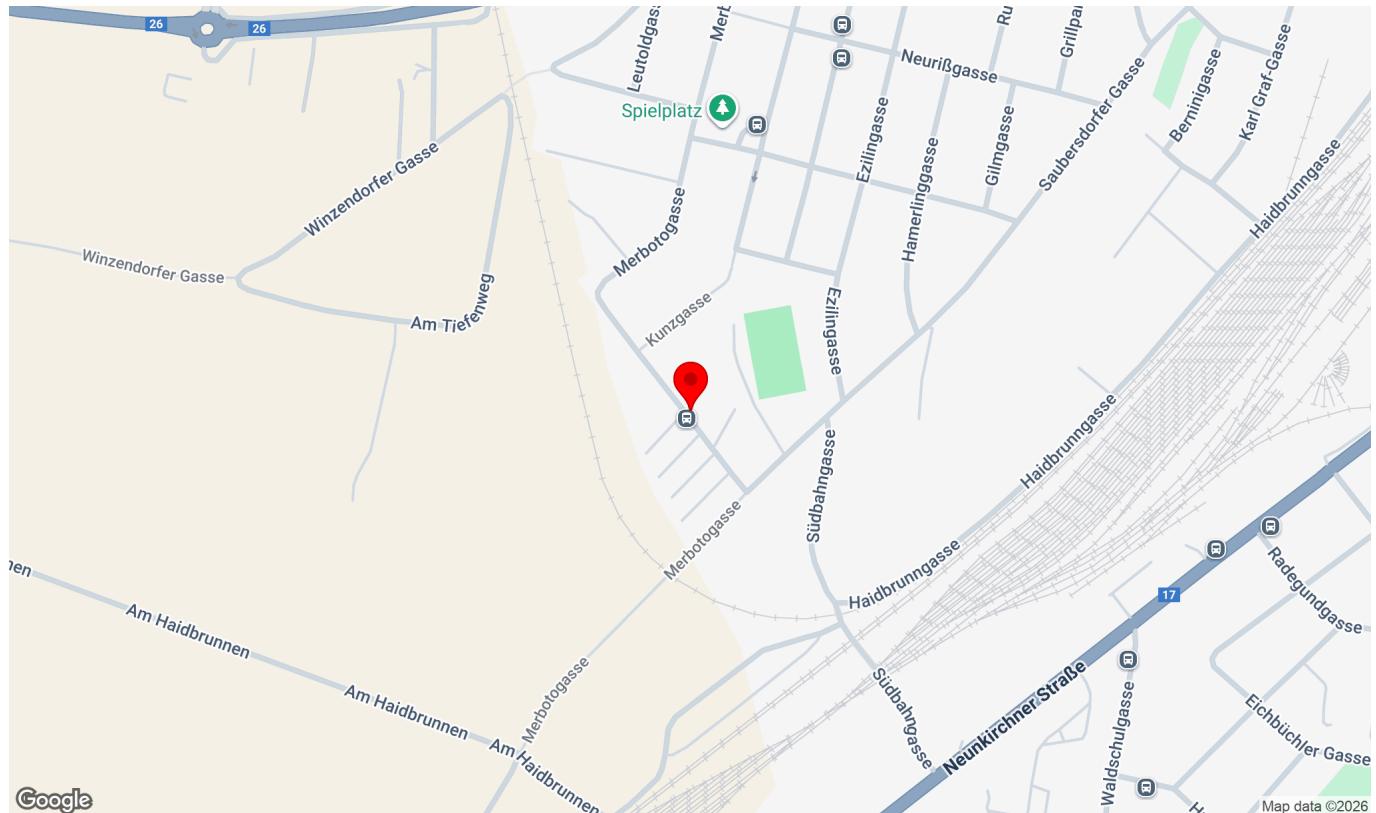
## Weitere Fotos





## Lage

Merbotogasse 61/3, 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

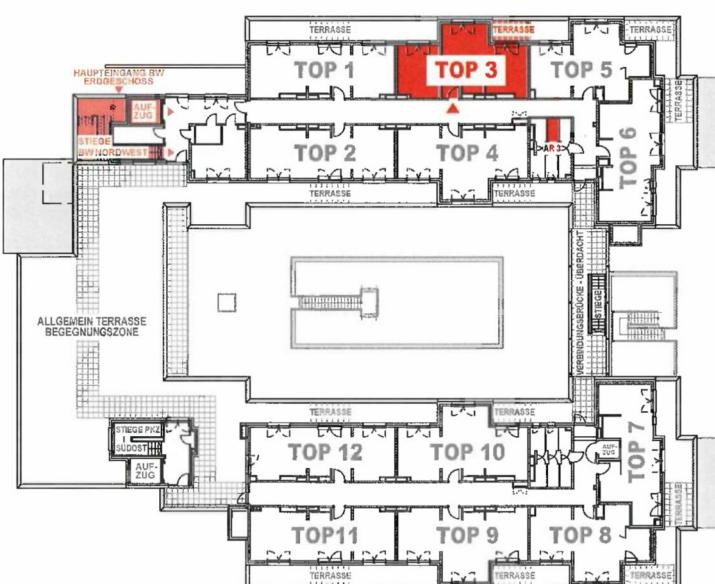
### Kinder & Schulen

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

## Lageplan

 <p><b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MİETER</b></p> <p>reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<b>PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BEGLEITETES WOHNEN MERBOTOGASSE 61 A-2700 WIENER NEUSTADT</b>		
 <p><b>SYMBOLBILD</b></p>			
 <p><b>ÜBERSICHTSPLAN - LAGE</b></p>			
<b>STIEGE BW</b>	<b>2.OBERGESCHOSS</b>	<b>NORDWEST-TRAKT</b>	<b>TOP 3</b>
			
		<b>STAND: 12.05.2023</b>	
		<b>GEZ.: BF</b>	

## Verkaufsplan

<b>MÖBLIERUNGSVORSCHLAG</b>		<b>STG BW</b>
<b>gebös</b>	GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSenschaft ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MİETER	<b>2.0G</b>
reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085	PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BEGLEITETES WOHNEN <b>MERBOTOGASSE 61</b> A-2700 WIENER NEUSTADT	<b>NORDWEST</b>
		<b>TOP 3</b>
<b>WOHNUNGSDATEN:</b>		<b>LEGENDE:</b>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE:</b> 61.84 m <sup>2</sup>		AUENTHALTSFLÄCHEN
<b>TERRASSE:</b> 6.51 m <sup>2</sup>		ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
<b>ABSTELLRAUM:</b> 2.29 m <sup>2</sup>		SANITÄRFLÄCHEN
<b>STIEGE BW</b> <b>2.0BERGESCHOSS</b> <b>NORDWEST-TRAKT</b> <b>TOP3 BEGL.WOHNEN</b> <b>WNFL: 61.84 m<sup>2</sup></b> <b>TERRASSE: 6.51 m<sup>2</sup></b>		
<small>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTANDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSausstattung. SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖßen MIT MASZTOLERANZEN GEM.ÖNORM. TURMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN, GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.</small>		
<b>BAUHERR</b> 	<b>PLANVERFASSER</b> 	<b>HAUSTECHNIKER</b> 
		<b>BAUFIRMA</b> 
		<b>STAND:</b> 12.05.2023
		<b>GEZ.:</b> BF
		<b>MASSSTAB:</b> 1:100 

## Einlagerungsraum

<b>ABSTELLRAUM</b>		<b>STG BW</b>
<b>gebös</b> Der Schlüssel fürs Wohnen reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085	GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MİTER PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BEGLEITETES WOHNEN MERBOTO GASSE 61 A-2700 WIENER NEUSTADT	<b>2.0G</b> <b>NORDWEST</b> <b>TOP 3</b>
<b>WOHNUNGSDATEN:</b> WOHNNUTZFLÄCHE: 61.84 m <sup>2</sup> TERRASSE: 6.51 m <sup>2</sup> ABSTELLRAUM: 2.29 m <sup>2</sup>		<b>LEGENDE:</b> ■ ABSTELLFLÄCHEN ■ ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
<p>The floor plan illustrates a typical apartment layout with multiple rooms, including a kitchen, living area, bedrooms, and bathroom. Several storage units are indicated by shaded areas. A legend on the right side identifies these shaded areas as 'ABSTELLFLÄCHEN' (storage areas) and 'ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN' (access areas). A north arrow is also present.</p>		
<p>A detailed technical drawing of a rectangular storage room. It features several sections labeled AR 1 through AR 6, each with its respective tile size: AR 1 (2.29 m<sup>2</sup>), AR 2 (2.26 m<sup>2</sup>), AR 3 (2.29 m<sup>2</sup>), AR 4 (2.44 m<sup>2</sup>), AR 5 (2.52 m<sup>2</sup>), and AR 6 (3.12 m<sup>2</sup>). The room has a tiled floor and includes a small entrance area labeled 'GANG NW-TRAKT FLIESEN 75.49 m<sup>2</sup>'. A red triangle highlights the entrance area with the text '3 SEN TOP'.</p>		
<small>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSTATTUNG. SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ENORM. TURMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN, GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.</small>		
BAUHERR 	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER 
 BAYMEISTER OBI PANIS ITUNG PROJEKT: 100% BIM - BIM FOR CONSTRUCTION		BAUFIRMA 
		STAND: 12.05.2023
		GEZ.: BF