gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Merbotogasse 61/1, 2700 Wiener Neustadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/56

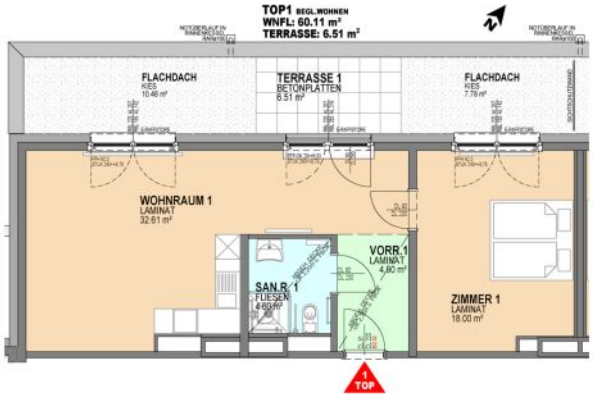
Moderne Wohnung mit Blick auf den Schneeberg

Ihre Ansprechpartnerin
Julia König
Wohnungsvergabe Neubau
02253/58085-22 | j.koenig@geboes.at
www.geboes.at/

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

Moderne Wohnung mit Blick auf den Schneeberg



Lage

Wiener Neustadt bietet kurze Wege in wunderschöne Naturparadiese und zugleich urbanes Flair. Die Wohnungen befinden sich in der Fischelkolonie im „Zehnerviertel". 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-isolierverglasten Fenster mit elektrischen Außenraffstore für ein angenehmes Raumklima. Das Bad verfügt über eine bodenebene Dusche.

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

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.
Gebösstraße 1
2521 Trumau
T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at
geboes.at

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 59,92 m²
Terrassenfläche:	ca. 6,51 m²
Etage:	1. DG / Dachgeschoß
Zimmer:	2
Bäder:	1
Abstellräume:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	2026-07-01
Mietdauer:	unbefristet
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fernwärme
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Nordwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	14.05.2034
HWB:	B 32 kWh/m²a
fGEE:	A 0,72

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
Boden:	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Kühlung
Ausblick:	Bergblick, Fernblick

Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.160,00 €
Miete:	1.160,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.160,00 €

Finanzierungsbeitrag:	28.562,29 €

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.
Gebösstraße 1
2521 Trumau
T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at
geboes.at

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

Weitere Fotos

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.
Gebösstraße 1
2521 Trumau

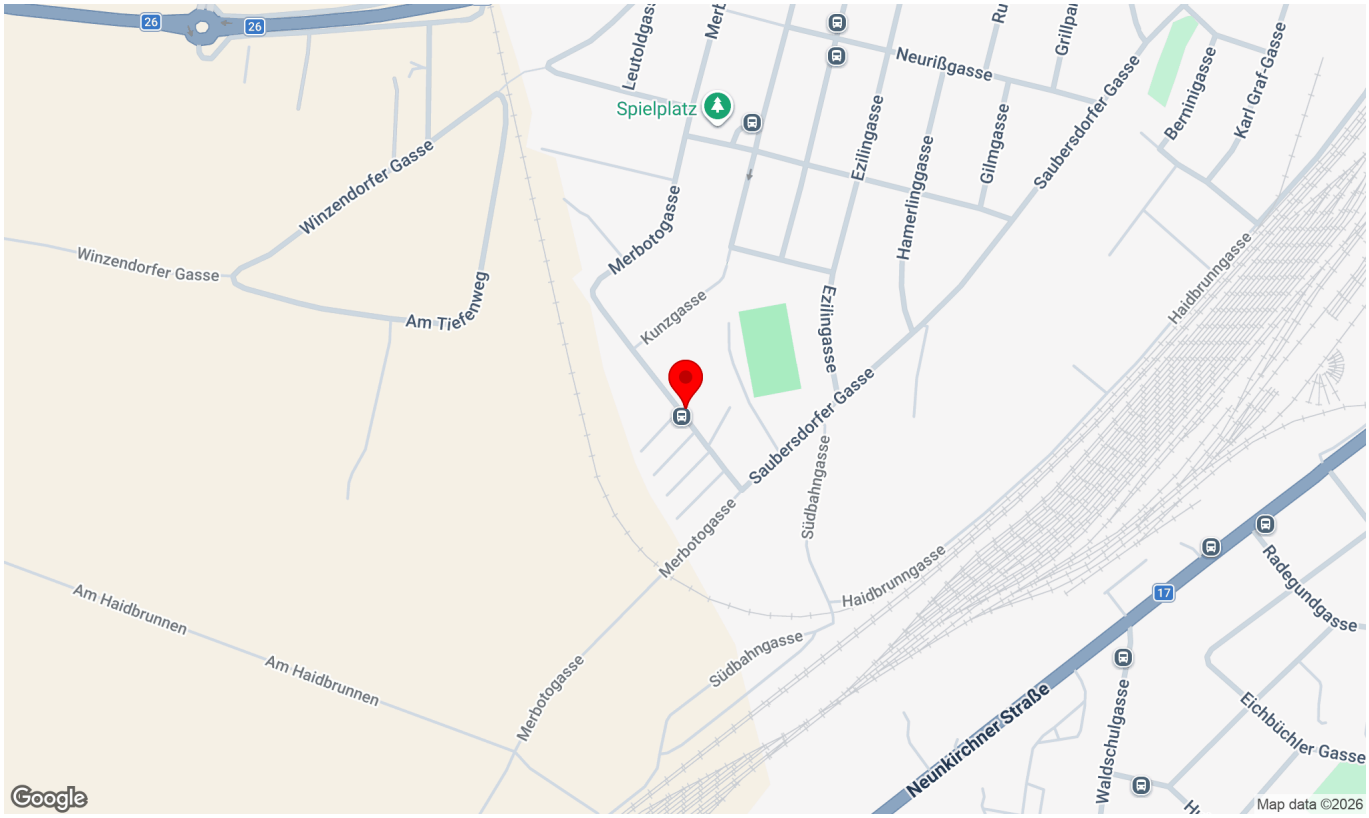
T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at

geboes.at

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Lage

Merbotogasse 61/1, 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

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Lageplan

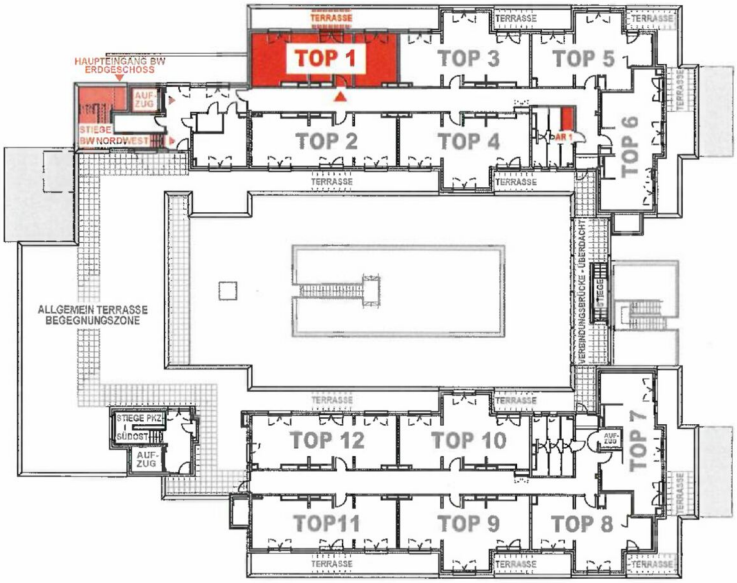
gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER

reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

PFLEGEKOMPETENZZENTRUM
BEGLEITETES WOHNEN
MERBOTOGASSE 61
A-2700 WIENER NEUSTADT

SYMBOLBILD



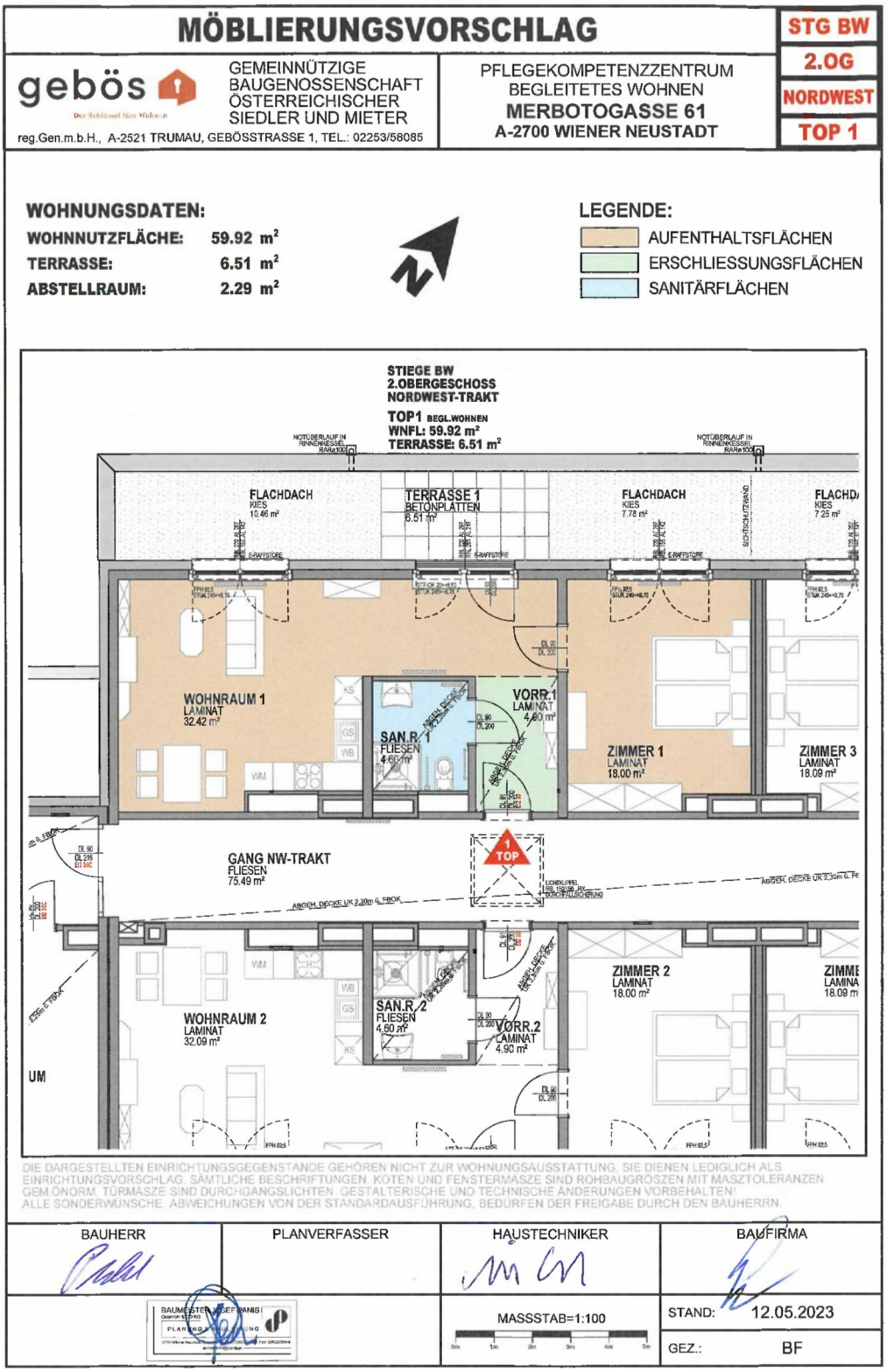
ÜBERSICHTSPLAN - LAGE

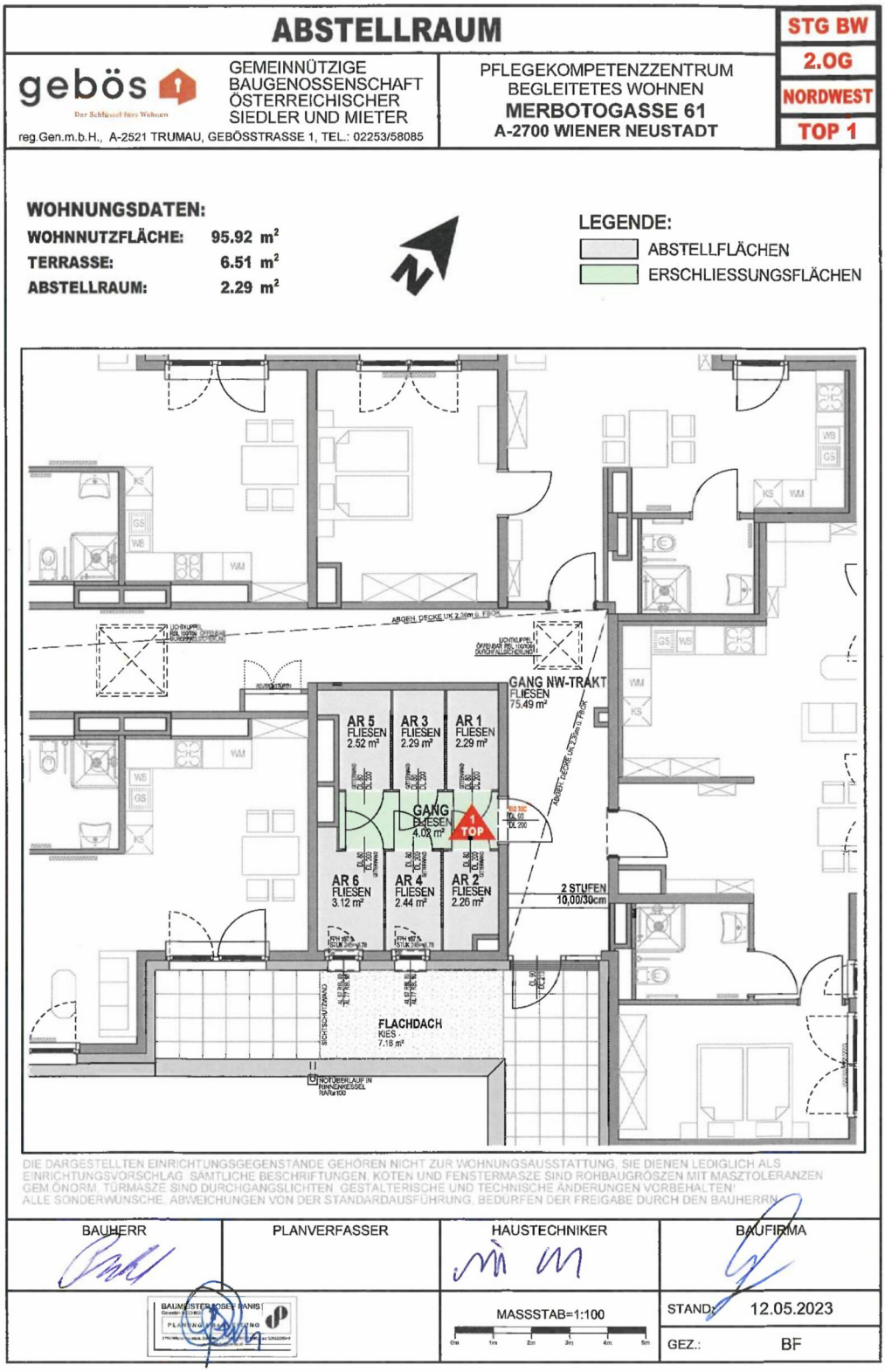
STIEGE BW	2.OBERGESCHOSS	NORDWEST-TRAKT	TOP 1

STAND: 12.05.2023
GEZ.: BF

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Verkaufsplan



gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Einlagerungsraum