

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

ERSTBEZUG: Wohnen in ruhiger Lage mit Ausblick



Ihre Ansprechpartnerin

Julia König

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

ERSTBEZUG: Wohnen in ruhiger Lage mit Ausblick



Lage

Wiener Neustadt bietet kurze Wege in wunderschöne Naturparadiese und zugleich urbanes Flair. Die Wohnungen befinden sich in der Fischelkolonie im „Zehnnerviertel“. 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.

ERSTBEZUG: 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-isoliertverglaste 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	Möbiliar:	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:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	14.05.2034
		HWB:	 32 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,72

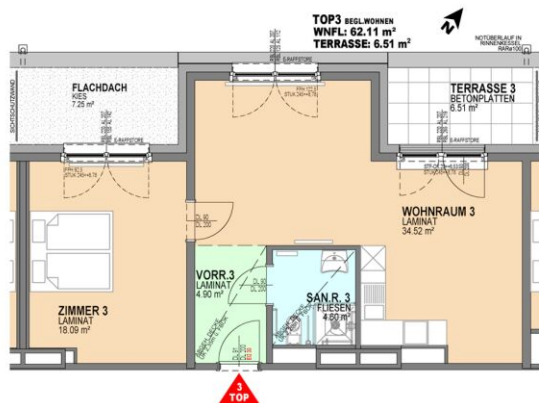
Ausstattung

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

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.310,00 €	Finanzierungsbeitrag:	30.104,00 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	21,18 €		
Miete:	1.310,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.310,00 €		

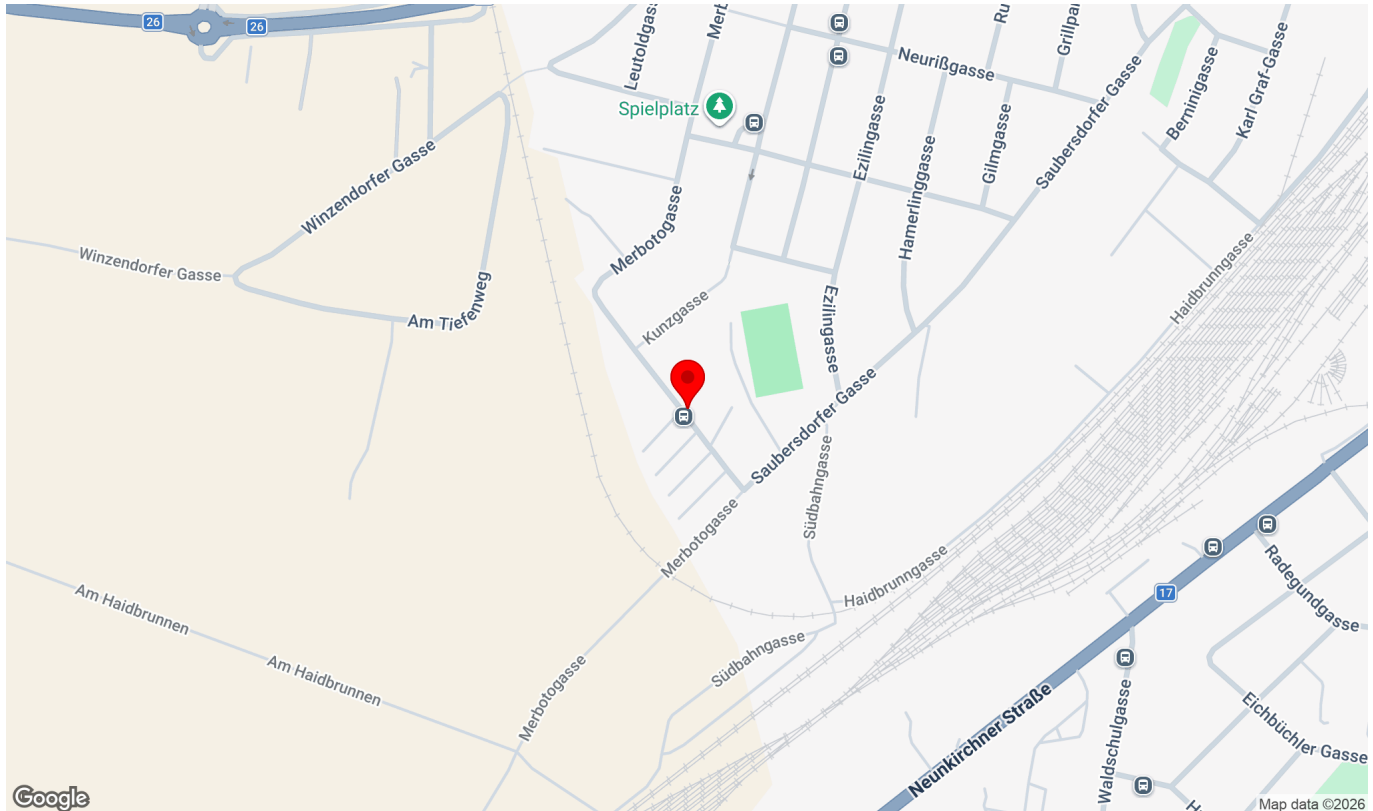
Weitere Fotos





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

Kinder & Schulen

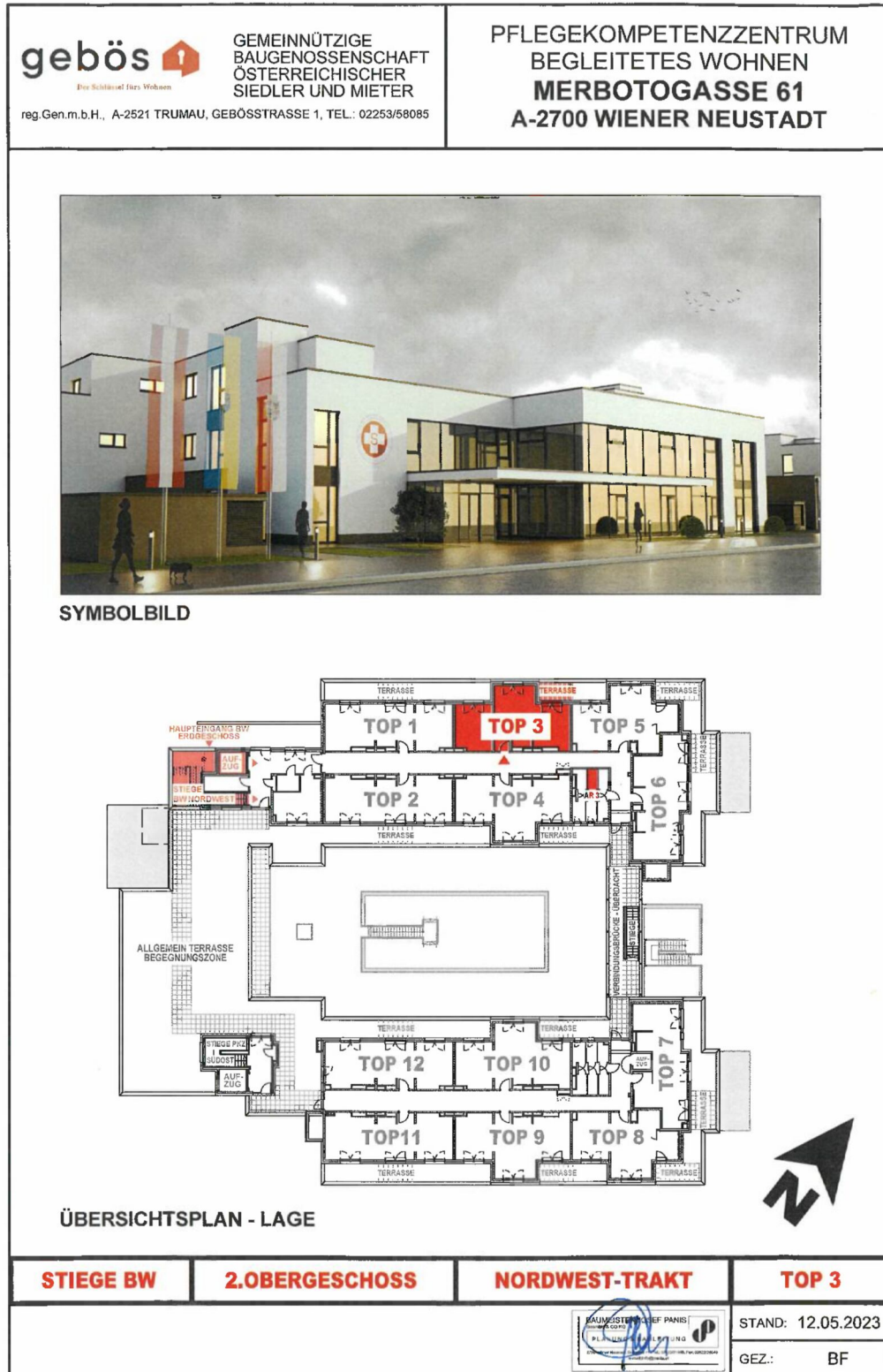
Schule	1.000 m
Kindergarten	25 m
Höhere Schule	2.150 m
Universität	4.600 m

Sonstige

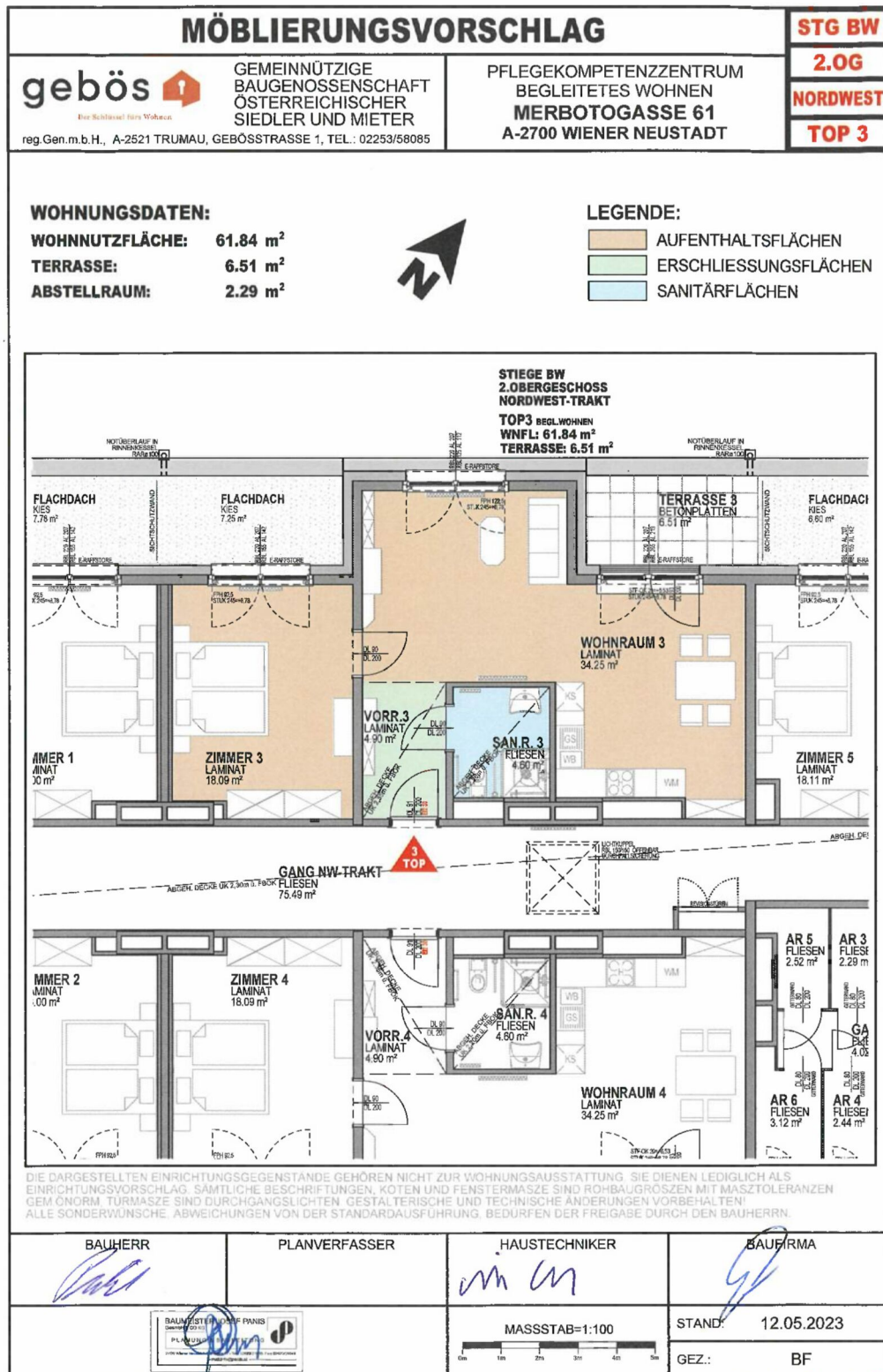
Bank	1.475 m
Geldautomat	1.575 m
Post	1.575 m
Polizei	1.175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lageplan



Verkaufsplan



Einlagerungsraum

ABSTELLRAUM		STG BW 2.OG NORDWEST TOP 3
reg. Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085	GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER	PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BEGLEITETES WOHNEN MERBOTO GASSE 61 A-2700 WIENER NEUSTADT

WOHNUNGSDATEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 61.84 m²

TERRASSE: 6.51 m²

ABSTELLRAUM: 2.29 m²

LEGENDE:

ABSTELLFLÄCHEN

ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGS-AUSSTATTUNG. SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TURMASSE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARD-AUSFÜHRUNG, BEDÜRFTEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.

BAUHERR 	PLANVERFASSER 	HAUSTECHNIKER 	BAUFIRMA
		MASSSTAB=1:100 	STAND: 12.05.2023 GEZ.: BF