

Merbotogasse 61/10, 2700 Wiener Neustadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/133

# Charmante Erstbezugswohnung mit Dachterrasse



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

| [j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

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

## Charmante Erstbezugswohnung mit Dachterrasse



### 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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 61,84 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 6,51 m <sup>2</sup>	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:	<b>B</b> 32 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,72

## Ausstattung

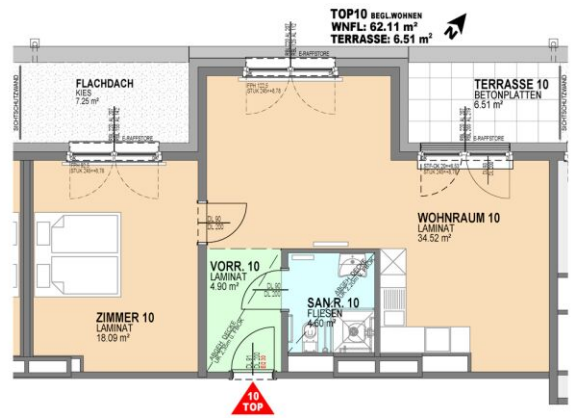
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeurung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
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

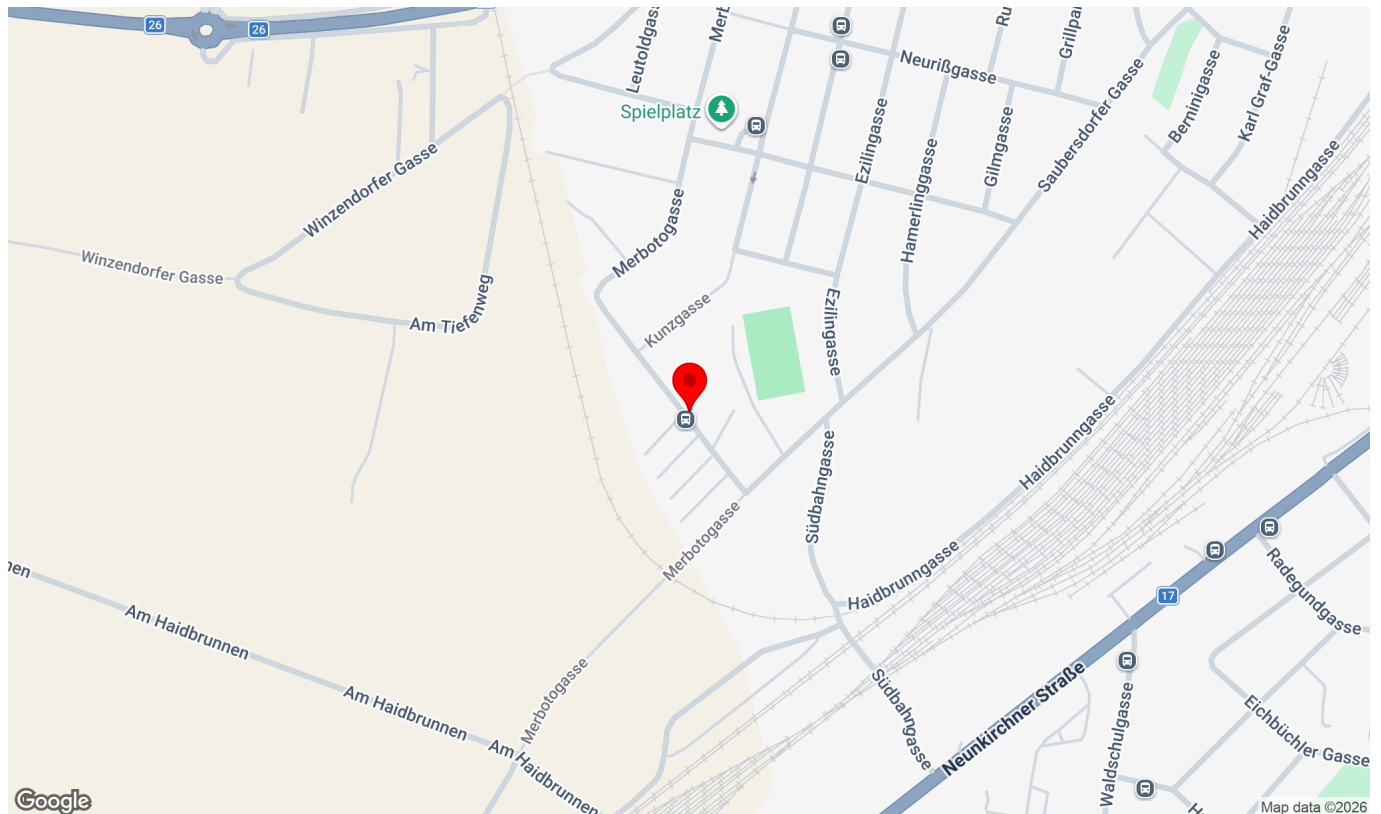






## Lage

Merbotogasse 61/10, 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

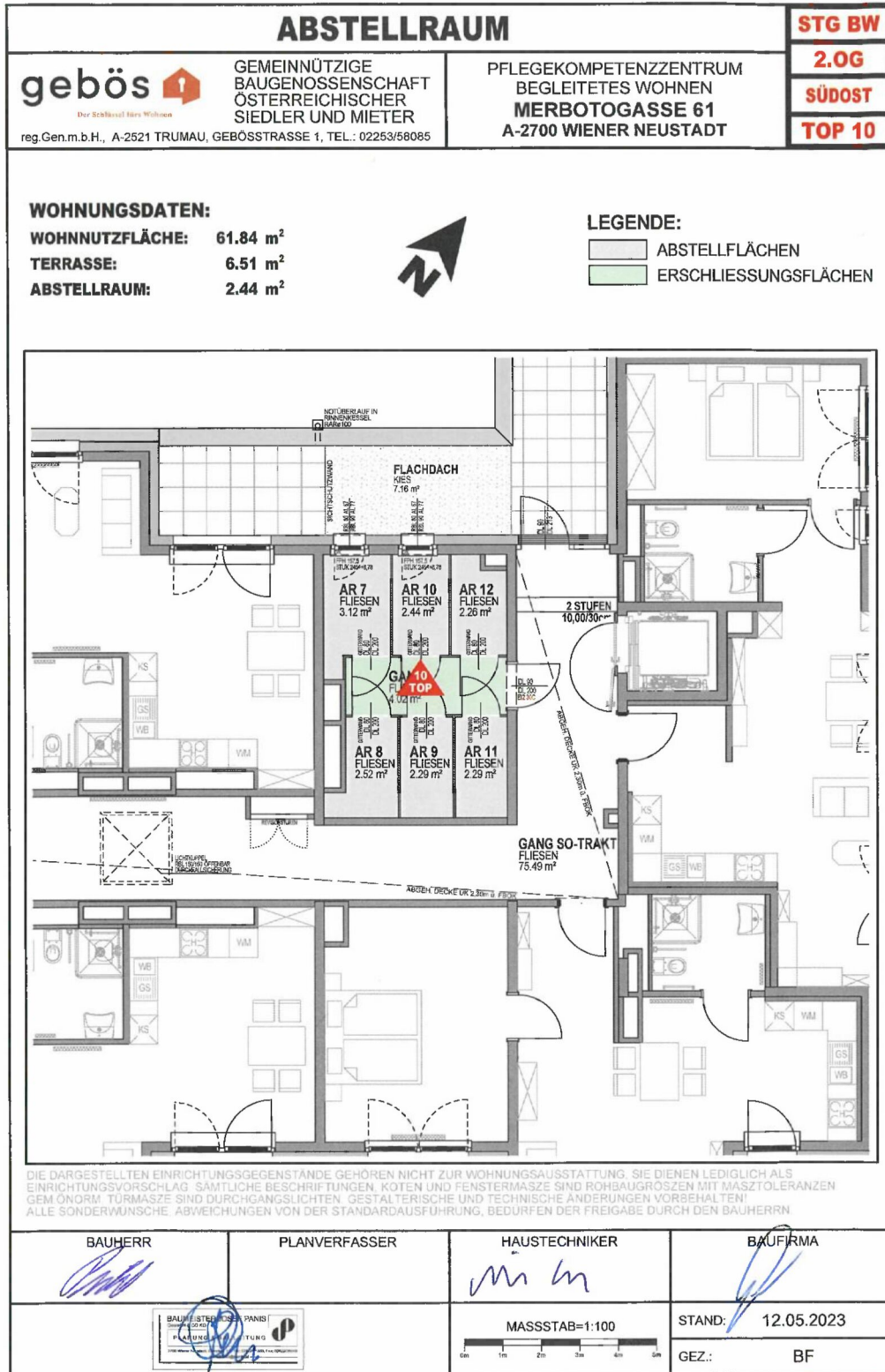
Schule	1.000 m
Kindergarten	25 m
Höhere Schule	2.150 m
Universität	4.600 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Einlagerungsraum



## Lageplan

<p><b>gebös</b>  <b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b>  <small>reg.Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small></p>	<p><b>PFLEGEKOMPETENZZENTRUM          BEGLEITETES WOHNEN          MERBOTOGASSE 61          A-2700 WIENER NEUSTADT</b></p>		
			
<p><b>SYMBOLBILD</b></p>			
			
<p><b>ÜBERSICHTSPLAN - LAGE</b></p>			
<b>STIEGE BW</b>	<b>2.OBERGESCHOSS</b>	<b>SÜDOST-TRAKT</b>	<b>TOP 10</b>
			<p>STAND: 12.05.2023          GEZ.: BF</p>

## Verkaufsplan

