



## Wohnanlage am Leberberg

Rosa-Jochmann-Ring 12 -16 / Leberweg 11  
1110 Wien-Simmering

**Die Wohnanlage** - freifinanziert neu errichtet / Fertigstellung 2024 - besteht aus acht Gebäuden (11 Bauteile: A1 bis A4 u. B1 bis B7 / 11 Stiegenhäuser) mit insgesamt 318 Wohnungen und einem Gewerbelokal sowie einer Tiefgarage mit 160 Kfz-Abstellplätzen und großzügigen Fahrradabstellräumen. Ein Projekt von **ERSTE Immobilien KAG**

### ▲ MIETGEGENSTAND / MIETKONDITIONEN

Freifinanzierte Mietwohnung im Teilanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz)  
im 5 Jahre befristeten Hauptmietvertrag / Erstbezug, Neubau 2024

▲ **WOHNUNG:** Top **A1-15** im 2.OG

**Typ:** 2 Zimmer | Variante: B34

**Bauteil:** A1

**Adresse:** Rosa-Jochmann-Ring 12 / 1 / 15

| FLÄCHEN        |                            | Nutzfläche gewichtet |                      |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche     | 54,29 m <sup>2</sup>       | 100% =               | 54,29 m <sup>2</sup> |
| Garten         | -                          | -                    | -                    |
| Terrasse       | -                          | -                    | -                    |
| Loggia         | 4,15 m <sup>2</sup>        | 100% =               | 4,15 m <sup>2</sup>  |
| Balkon         | 5,32 m <sup>2</sup>        | 35% =                | 1,86 m <sup>2</sup>  |
| Lagerbox im UG | 2,54 m <sup>2</sup>        | -                    | -                    |
| <b>Gesamt</b>  | <b>66,30 m<sup>2</sup></b> |                      |                      |

| MIETKONDITIONEN                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Hauptmietzins                     | 684,11 €        |
| Betriebskosten Akonto             | 114,57 €        |
| Umsatzsteuer 10%                  | 79,87 €         |
| <b>Gesamtmietzins pro Monat *</b> | <b>878,55 €</b> |

\* Zuzüglich Kosten für Strom, Kalt-/Warm-Wasser, Raumheizung & Kühlung

#### Ausstattung

- KLIMA LOOP®: Heizen & Kühlen mit Erdwärme
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Einbauküche mit Markengeräten
- Echtholzparkett Eiche / Fliesen in Bad, WC
- Außenjalousien mit Funksteuerung
- Breitbandanbindung: A1, Blizznet, Magenta

#### Umwelt / Kennwerte Energieausweis (EA)

- Klimaaktiv Gold Gebäudestandard
  - Niedrigenergiegebäude
  - HWB = 24,8 kWh/m<sup>2</sup>a (A) / fGEE = 0,68 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

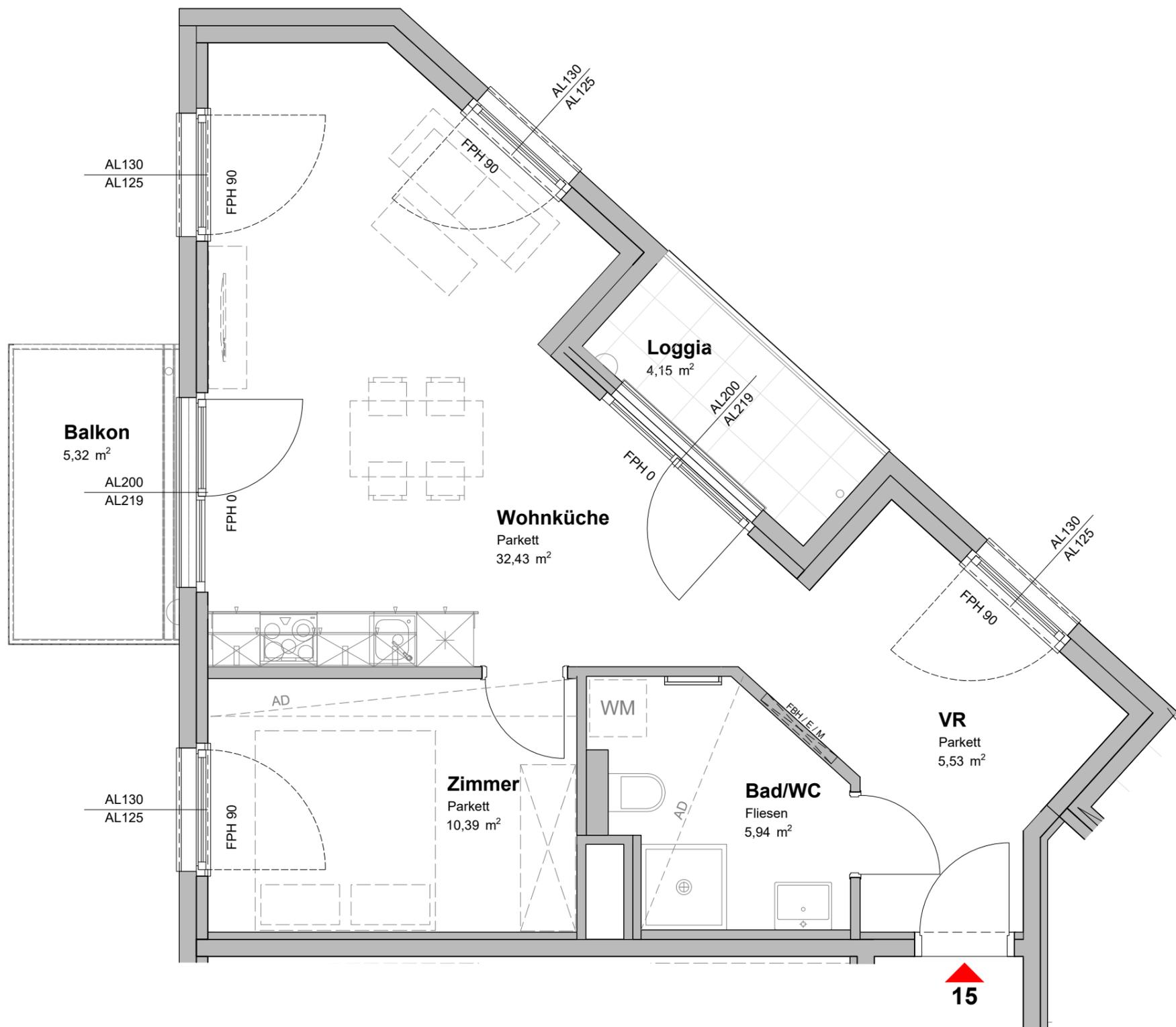
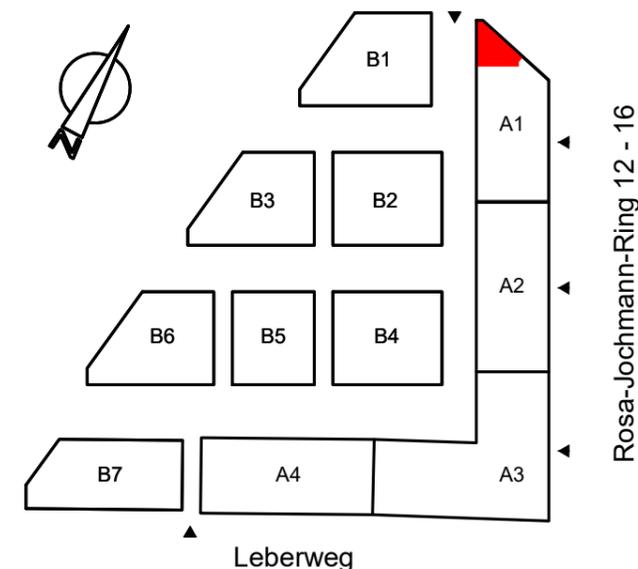
|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution:                       | 2.635,65 €        |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung |                   |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.):  | 348,00 €          |
|                                | <b>3.331,65 €</b> |

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 2.196,38 €

#### Zusätzlich mietbar

Kfz-Abstellplatz (optional mit E-Lademöglichkeit),  
Miete pro Monat ab: 110,00 €



**▲ WOHNUNG** Bauteil A1 • Top 15 im 2.OG

Adresse Rosa-Jochmann-Ring 12 / 1 / 15

Typ 2 Zimmer

| Nutzfläche gewichtet |                      |                             |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche           | 54,29 m <sup>2</sup> | 100% = 54,29 m <sup>2</sup> |
| Garten               | -                    | -                           |
| Terrasse             | -                    | -                           |
| Loggia               | 4,15 m <sup>2</sup>  | 100% = 4,15 m <sup>2</sup>  |
| Balkon               | 5,32 m <sup>2</sup>  | 35% = 1,86 m <sup>2</sup>   |
| Lagerbox im UG       | 2,54 m <sup>2</sup>  | -                           |

**EIGENTÜMERIN**  
ERSTE Immobilien KAG • Am Belvedere 1, 1100 Wien

**BAUBETREUUNG / PROJEKTMANAGEMENT**  
KALLCO Development GmbH & Co KG  
Sissy-Löwinger-Weg 7, 1100 Wien  
Wohnungsberatung: +43 1 546 25 - 44, info@kallco.at

- PLANHINWEISE**
- Strichliert dargestellte Einrichtung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.
  - Der Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
  - Längen-, Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaumaße.
  - Maßangaben ohne Bezeichnung sind in Zentimeter angeführt.
  - Türmaße: Innentüren 80x210 cm, Wohnungstüren 90x210 cm.
  - Maß- und Flächentoleranz +/-3%.
  - Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
  - Details zur Grundausstattung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
  - Änderungen aufgrund Behördenauflagen, konstruktiver und haustechnischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

**ABKÜRZUNGEN / LEGENDE**

|             |  |
|-------------|--|
| AD          | Abgehängte Decke - RH ca. 220 cm                     |
| AL          | Architekturlichte (Lichteintrittsfläche)             |
| FBH / E / M | Verteilerschränke: Fußbodenheiz., darüber E-Install. |
| FPH         | Fertigparapethöhe                                    |
| RAR O       | Regenabfallrohr                                      |
| RH          | Raumhöhe   |
|             | Bad: Sprossenheizkörper elektrisch                   |