

## 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 **A2-16** im 2.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B1

Bauteil: A2

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 14 / 1 / 16

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	41,94 m <sup>2</sup>	100% =	41,94 m <sup>2</sup>
Garten	-	-	-
Terrasse	-	-	-
Loggia	4,21 m <sup>2</sup>	100% =	4,21 m <sup>2</sup>
Balkon	2,22 m <sup>2</sup>	35% =	0,78 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	1,91 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>50,28 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	612,30 €
Betriebskosten Akonto	89,17 €
Umsatzsteuer 10%	70,15 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>771,62 €</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 = 23,4 kWh/m<sup>2</sup>a (A) / fGEE = 0,68 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

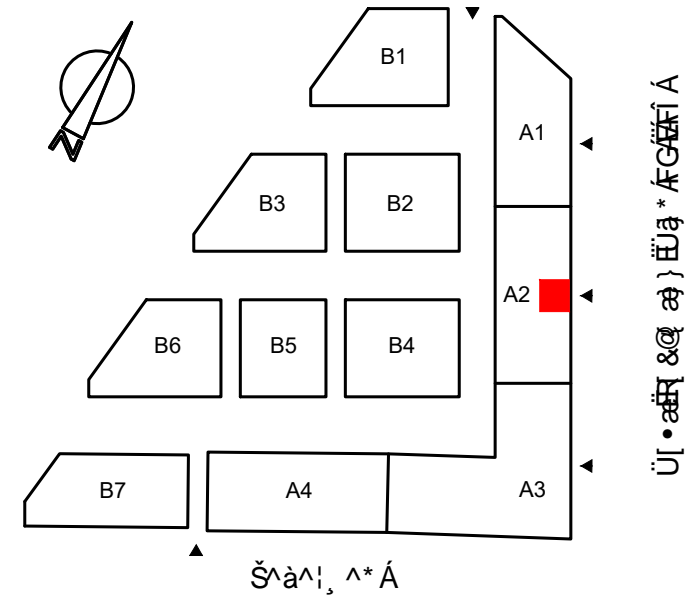
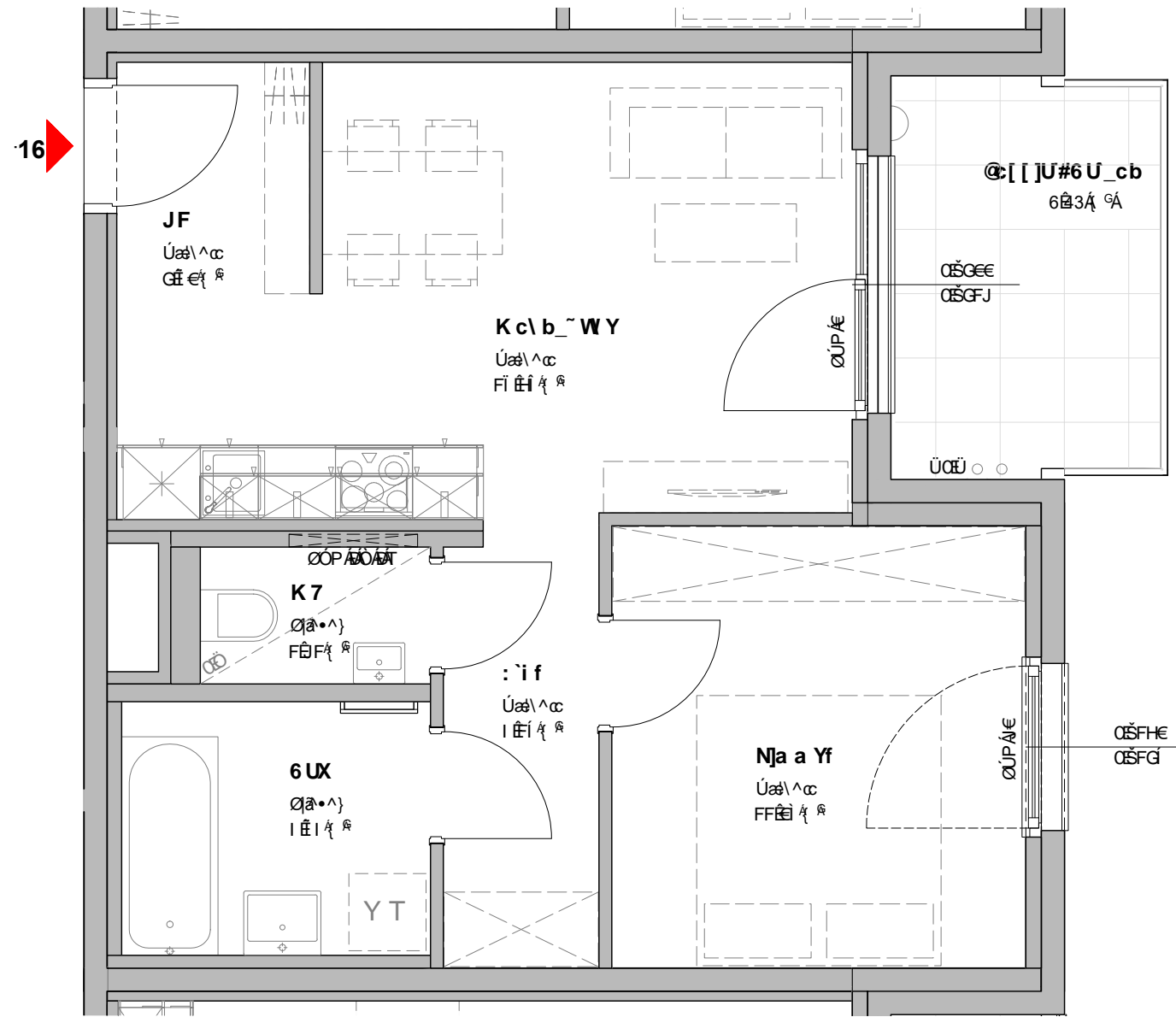
Kaution:	2.314,86 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>3.010,86 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.929,05 €

#### Zusätzlich mietbar

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



**K C < B I B;** Óæ ºá5 & Á Hcd%\* º ÁcEUÓÁ  
 Ú[•æñ &@ æ} EÜá \* Áñ ÁcGÄñ Á  
 V'] GZá { ^!

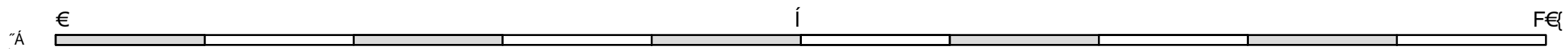
Y [ @-j&&@	I FÉI Á Á	FEEÁ ÁM	I FÉI Á
Öæº	È	È	È
V^!iæ•^	È	È	È
Š* *æÁ	I ÉGFÁ Á	FEEÁ ÁM	I ÉGFÁ
Óæ[]	GÉCGÁ	HÍ Á ÁM	Èi Á
Šæ^!à[ ºÁ ÁMÓÁ	FÉIFÁ	È	È

**9= 9BHyA9F-B'**  
 ÖÜÜVÓQ [ { àæ} ÁSOÓÁÖÉ ÁÓç^á^!ÁÉFFEEÁ a} Á

**651 69HF9I I B; #DFC>9?HA5B5; 9A9BH'**  
 SOŠŠOUÁ^ç^[] { ^} ºÖ( ºPÁBÁÖ/ ÁSOÁ  
 Úá• ÉŠ4 º \*^!ÉY ^\* Á ÉFFEEÁ a} Á  
 Y [ @^} \*^!æ} \* ÁÉ HÁ I ÁG ÁÉ I ÉÜ } O \æñ ÉæÁ

**D@ B < BK 9=9'**  
 ~ Údæ@! ºææ \*^º ºÁÖ!æ@ } \* Áæ} ºæ •• &@i |æ@^!  
 X^!æ } &@æ |æ@ } \* Á} ºæ ºæ @Á^!æ^!ÁÖ! } ºæ •• ºææ } \* É  
 ~ Ö^!ÁÜæ } Ác^ { ÁÖ ^! º^! } ÁÜ } ÁÜ ºæ { 4á^ } Á æ@Á^! } ^É  
 ~ Šé } \*^! ÉÉ4@ } ÉÁ } ºÁÖ&@ } æ \*æ^! } Á º áÁÜ } @æ { æ^É  
 ~ T æ æ } \*æ^! } Á @^!Á^: ^æ@ } \* Á º áÁÜ } º^! º^! } \*^! } @É  
 ~ V> { æ^! } º^! } Á ÉcFÉ& ÉY [ @^} \*^! } Á ÉcFÉ& É  
 ~ T æ ÉÁ } ºÁÖ&@ } q |^!æ } ÁÉÉ Á É  
 ~ Úcææ &@Á } ºÁæ } @ • á ææ &@Á^!æ } Á º áÁ Üæ } º æÉ  
 ~ Ö^!æ } Á^! } ºæ •• ºææ } \* Á º áÁÜ } ÁÖ ÉÁ } ºÁÖ •• ºææ } \* ÉÁ  
 Áæ^!æ } \* Á^! } q^! } É  
 ~ t } º^! } \*^! } ºæ } º^! } ºÁÖ } º^! } ºæ } º^! } É[] } º^! } º^! } º^!  
 ~ ºæ } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^!

**56?yFN B; 9B#&@; 9B89'**  
 ÖÉÁ Öá^!@ } º^!Á & ÁÜP&æçc& Á  
 ÖÉÁÁ ÁÖ&@^! º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^! } º^!  
 ÖPÁÖÖÁ Á^! º^! } &@é } \^! } i à [ á^ } @ á Éææ>á^! ÁÖP • æñ ÉÁ  
 ÖÜP ÁÁÁ ÁÖ^! º^! } ºæ } ^c@ @ Á  
 ÜÖÉÜÁ ÁÜ^! } ºæ } [] @ Á  
 ÜP ÁÁÁ ÁÜæ { @ @ Á  
 ÁÖæÁÜ } [ ••^! } @ á \4; } ^! } Á^! } º^! } º^!



ÜŠÖPÜVÖPÖKÁÉ ÉÉ ÉÉCH