

## 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 **A2-27** im 3.OG

**Typ:** 2 Zimmer | Variante: B4

**Bauteil:** A2

**Adresse:** Rosa-Jochmann-Ring 14 / 1 / 27

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	42,34 m <sup>2</sup>	100% =	42,34 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	2,63 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>51,40 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	633,63 €
Betriebskosten Akonto	89,93 €
Umsatzsteuer 10%	72,36 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>795,91 €</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

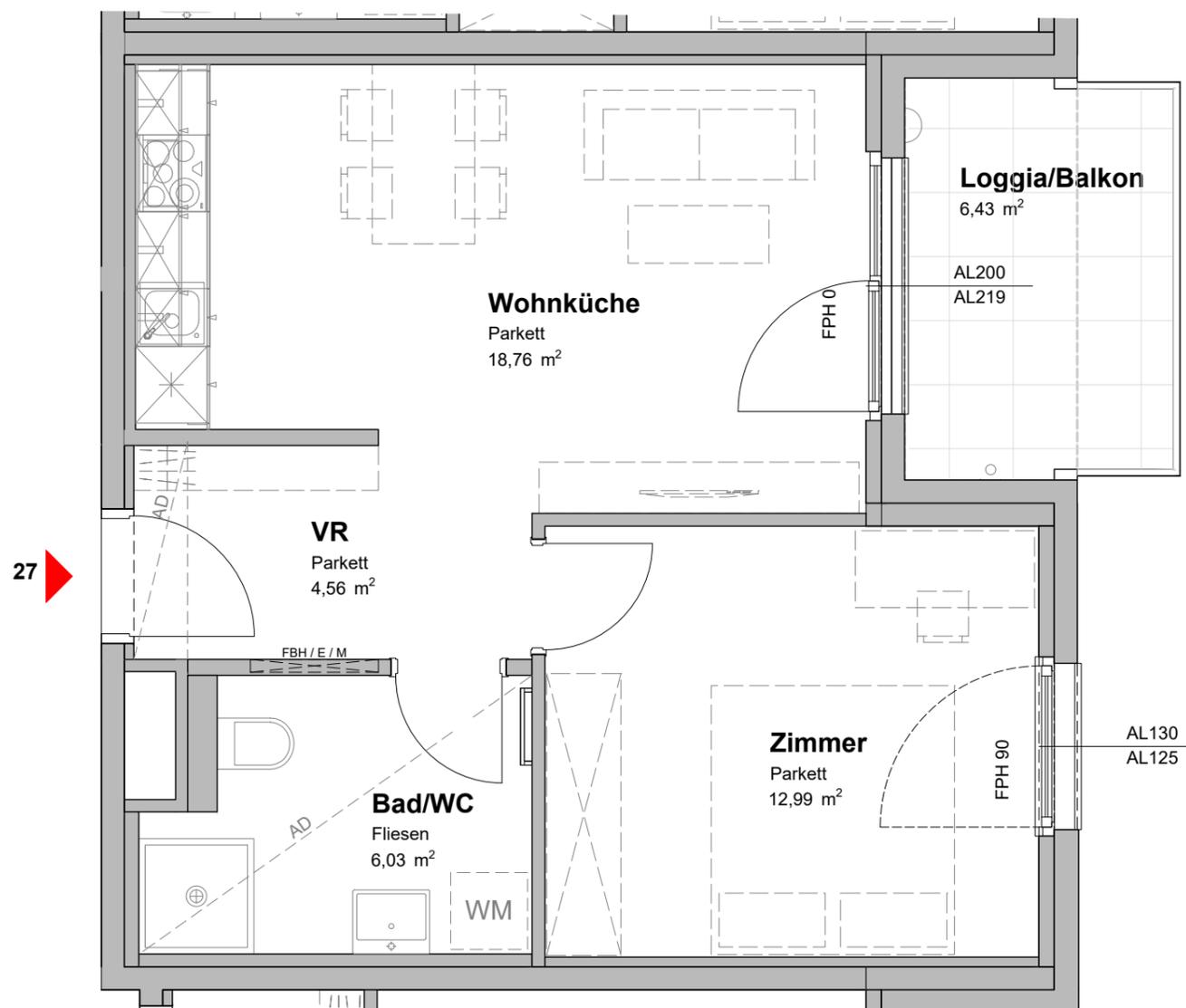
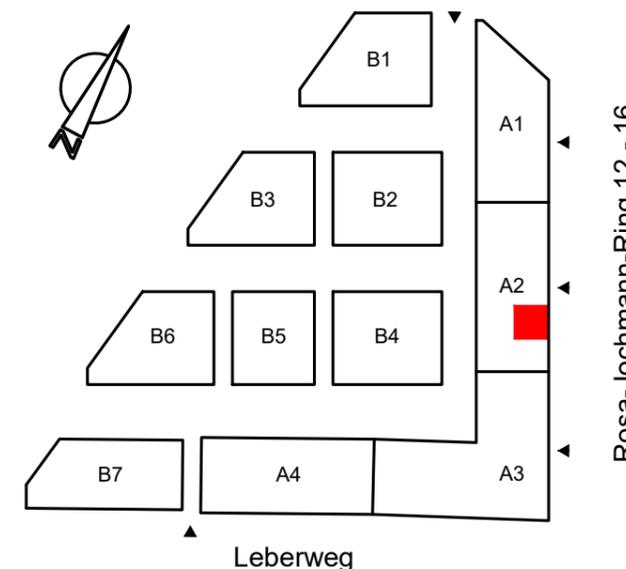
Kaution:	2.387,73 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>3.083,73 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.989,78 €

#### Zusätzlich mietbar

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



<b>▲ WOHNUNG</b>	Bauteil <b>A2</b> • <b>Top 27</b> im 3.OG	
Adresse	Rosa-Jochmann-Ring 14 / 1 / 27	
Typ	2 Zimmer	
		<u>Nutzfläche gewichtet</u>
Wohnfläche	42,34 m <sup>2</sup>	100% = 42,34 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	2,63 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

