



## 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 **A3-33** im 2.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B18

Bauteil: A3

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 16 / 1 / 33

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	46,84 m <sup>2</sup>	100% =	46,84 m <sup>2</sup>
Garten	-	-	-
Terrasse	-	-	-
Loggia	-	-	-
Balkon	5,34 m <sup>2</sup>	35% =	1,87 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	2,13 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>54,31 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	634,65 €
Betriebskosten Akonto	92,55 €
Umsatzsteuer 10%	72,72 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>799,91 €</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 = 20,5 kWh/m<sup>2</sup>a (A) / fGEE = 0,67 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

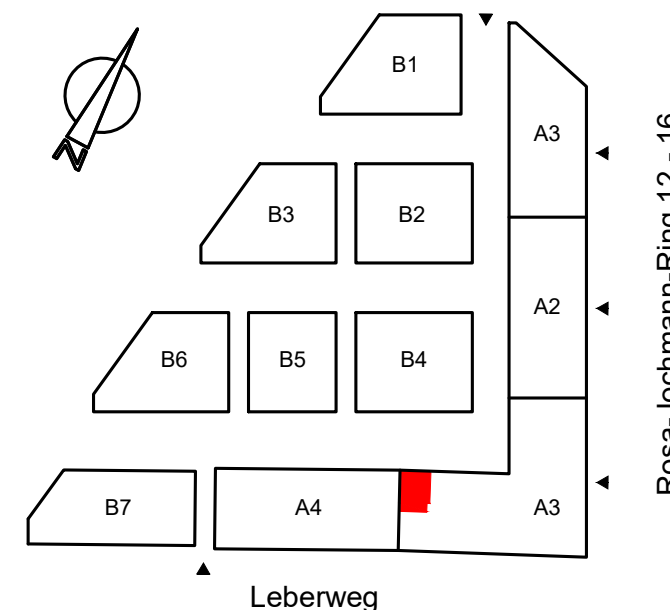
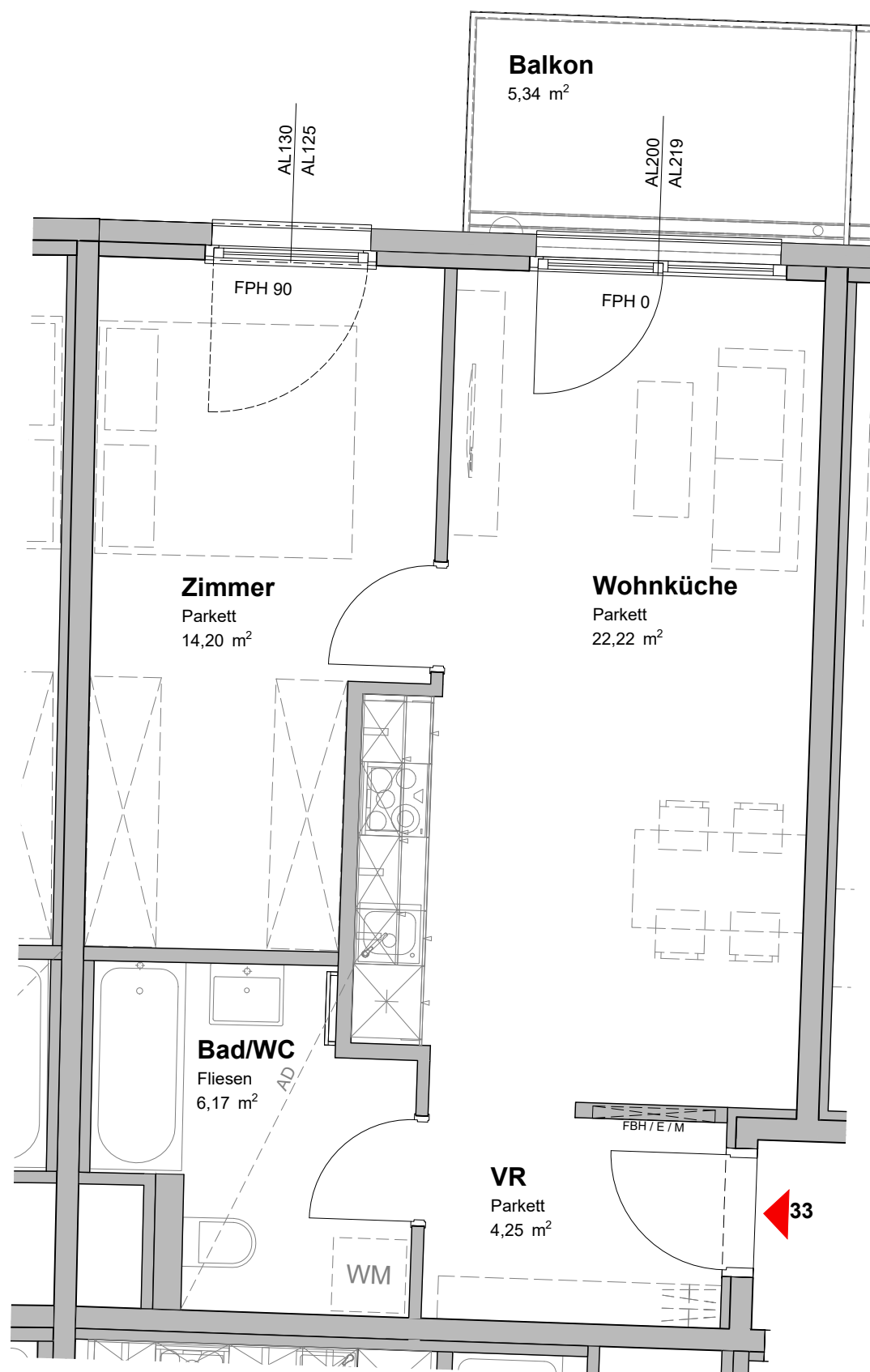
Kaution:	2.399,73 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>3.095,73 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.999,78 €

#### Zusätzlich mietbar

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



<b>▲ WOHNUNG</b>	Bauteil <b>A3</b> • <b>Top 33</b> im 2.OG	
Adresse	Rosa-Jochmann-Ring 16 / 1 / 33	
Typ	2 Zimmer	
		<u>Nutzfläche gewichtet</u>
Wohnfläche	46,84 m <sup>2</sup>	100% = 46,84 m <sup>2</sup>
Garten	-	-
Terrasse	-	-
Loggia	-	-
Balkon	5,34 m <sup>2</sup>	35% = 1,87 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	2,13 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 Grundausrüstung.
  - 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 Grundausrüstung 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

