



**ina**

INNOVATIV. NACHHALTIG. AUßERGEWÖHNLICH.

## 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 **B3-19** im 3.OG (DG2)

**Typ:** 3 Zimmer | Variante: C11

**Bauteil:** B3

**Adresse:** Rosa-Jochmann-Ring 14 / 3 / 19

| FLÄCHEN        |                            | Nutzfläche gewichtet |                      |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche     | 68,86 m <sup>2</sup>       | 100% =               | 68,86 m <sup>2</sup> |
| Garten         | -                          | -                    | -                    |
| Terrasse       | 13,86 m <sup>2</sup>       | 35% =                | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Loggia         | -                          | -                    | -                    |
| Balkon         | -                          | -                    | -                    |
| Lagerbox im UG | 2,05 m <sup>2</sup>        | -                    | -                    |
| <b>Gesamt</b>  | <b>84,77 m<sup>2</sup></b> |                      |                      |

| MIETKONDITIONEN  |                   |
|--|-------------------|
| Hauptmietzins  | 886,40 €          |
| Betriebskosten Akonto  | 140,05 €          |
| Umsatzsteuer 10%   | 102,64 €          |
| <b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>                                      | <b>1.129,09 €</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)

- Klima**aktiv** Gold Gebäudestandard
- Niedrigenergiegebäude
- HWB = 28,6 kWh/m<sup>2</sup>a (B) / fGEE = 0,69 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution:                       | 3.387,27 €        |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung |                   |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.):  | 348,00 €          |
|                                | <b>4.083,27 €</b> |

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 2.822,73 €

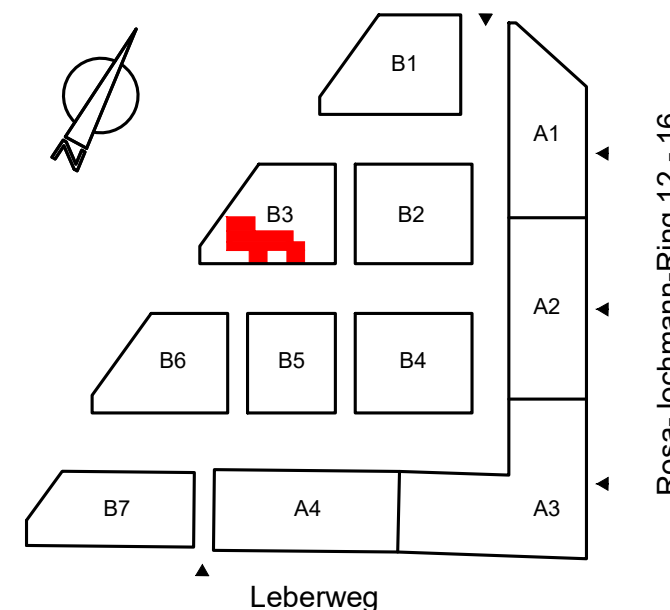
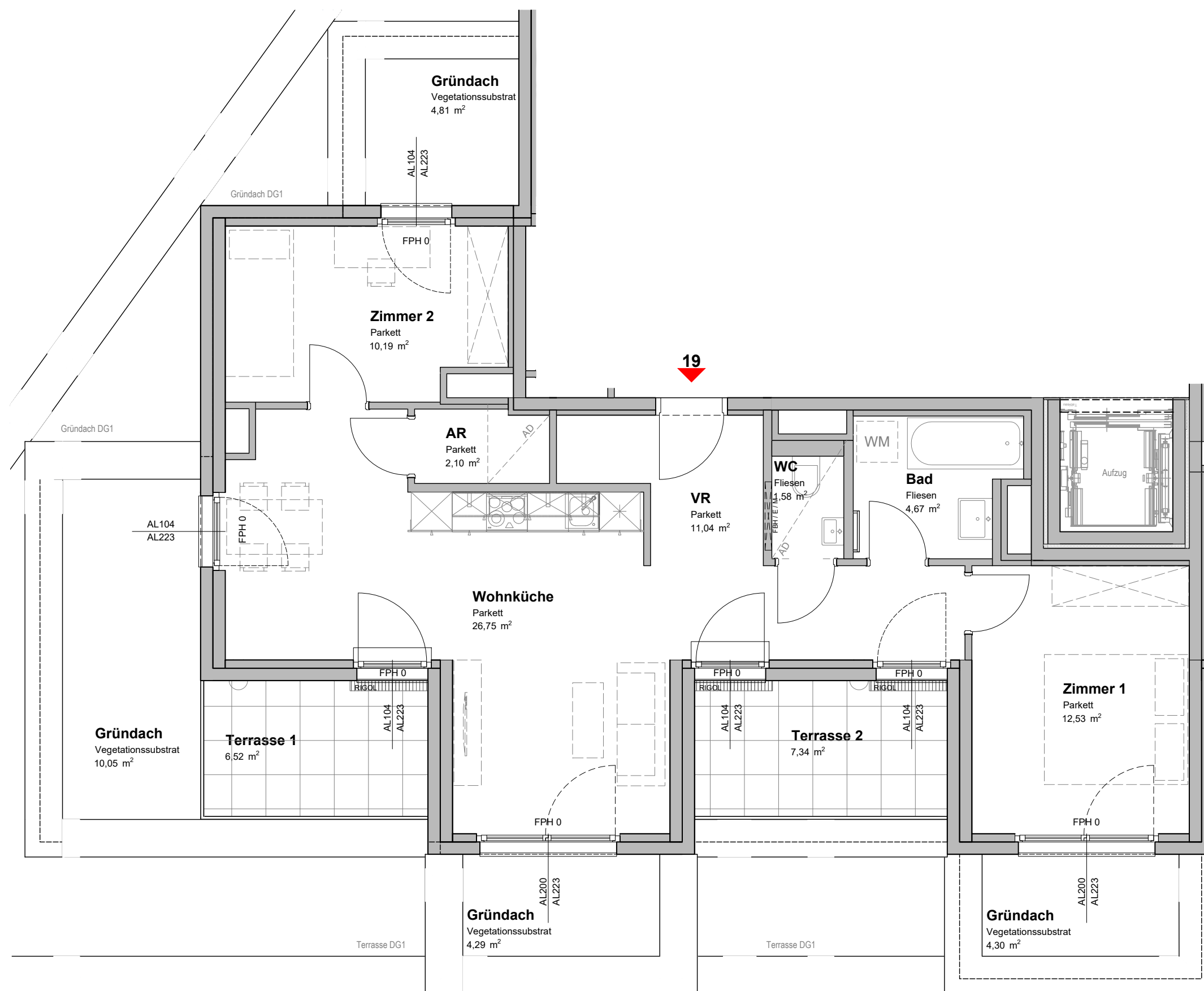
#### Zusätzlich mietbar

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

**Kallco**

#### Wohnungsberatung & Besichtigung

KALLCO Development GmbH & Co KG, FN 480310p  
Ansprechpartner: Justin Daxböck und Ronald Sirch  
T: 01/ 546 25 - 44 • E: info@kallco.at • www.kallco.at



**▲ WOHNUNG** Bauteil B3 • Top 19 im 3.OG (DG2)

Adresse Rosa-Jochmann-Ring 14 / 3 / 19

Typ 3 Zimmer

|                |                      | Nutzfläche gewichtet        |
|----------------|----------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche     | 68,86 m <sup>2</sup> | 100% = 68,86 m <sup>2</sup> |
| Garten         | -                    | -                           |
| Terrasse       | 13,86 m <sup>2</sup> | 35% = 4,85 m <sup>2</sup>   |
| Loggia         | -                    | -                           |
| Balkon         | -                    | -                           |
| Lagerbox im UG | 2,05 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

