



**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 **B7-09** im 1.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B8

Bauteil: B7

Adresse: Leberweg 11 / 9

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	42,70 m <sup>2</sup>	100% =	42,70 m <sup>2</sup>
Garten	-	-	-
Terrasse	-	-	-
Loggia	-	-	-
Balkon	5,04 m <sup>2</sup>	35% =	1,76 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	1,74 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>49,48 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	580,08 €
Betriebskosten Akonto	84,47 €
Umsatzsteuer 10%	66,46 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>731,01 €</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 = 25,2 kWh/m<sup>2</sup>a (B) / fGEE = 0,66 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

Kaution:	2.193,03 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>2.889,03 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.827,53 €

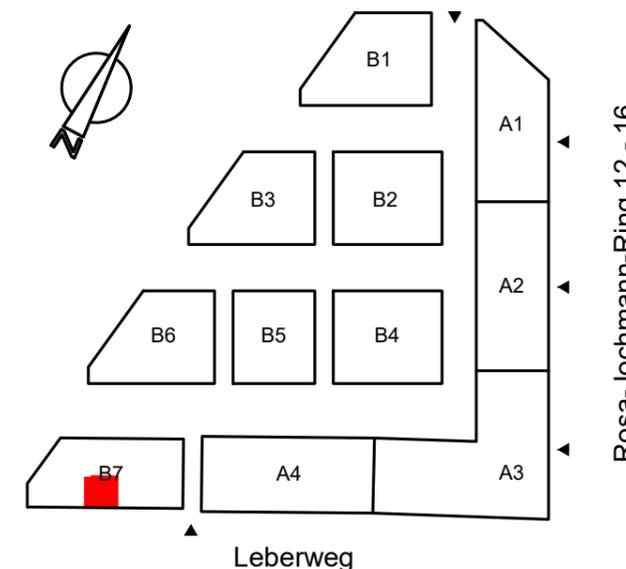
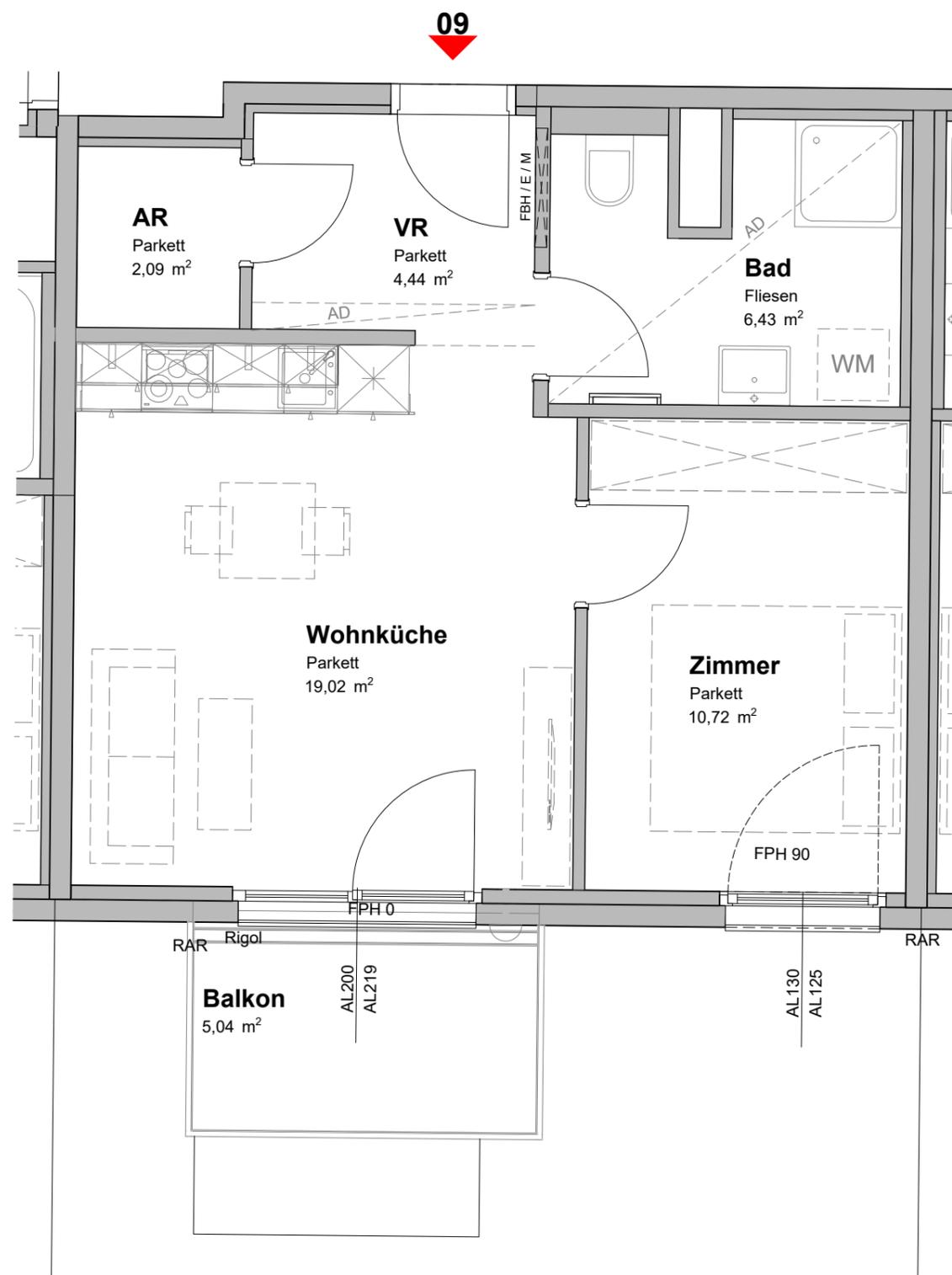
#### Zusätzlich mietbar

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 B7 • Top 9 im 1.OG

Adresse Leberweg 11 / 9

Typ 2 Zimmer

		Nutzfläche gewichtet
Wohnfläche	42,70 m <sup>2</sup>	100% = 42,70 m <sup>2</sup>
Garten	-	-
Terrasse	-	-
Loggia	-	-
Balkon	5,04 m <sup>2</sup>	35% = 1,76 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	1,74 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

