



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 **A1-26** im 3.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B4

Bauteil: A1

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 12 / 1 / 26

| FLÄCHEN | | Nutzfläche gewichtet | |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 40,89 m ² | 100% = | 40,89 m ² |
| Garten | - | - | - |
| Terrasse | - | - | - |
| Loggia | 4,21 m ² | 100% = | 4,21 m ² |
| Balkon | 2,22 m ² | 35% = | 0,78 m ² |
| Lagerbox im UG | 1,95 m ² | - | - |
| Gesamt | 49,27 m² | | |

| MIETKONDITIONEN | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Hauptmietzins | 614,23 € |
| Betriebskosten Akonto | 87,17 € |
| Umsatzsteuer 10% | 70,14 € |
| Gesamtmietzins pro Monat * | 771,54 € |

* 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 = 24,8 kWh/m²a (A) / fGEE = 0,68 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution: | 2.314,62 € |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung | |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.): | 348,00 € |
| | 3.010,62 € |

Bonität / Nachweis Leistbarkeit

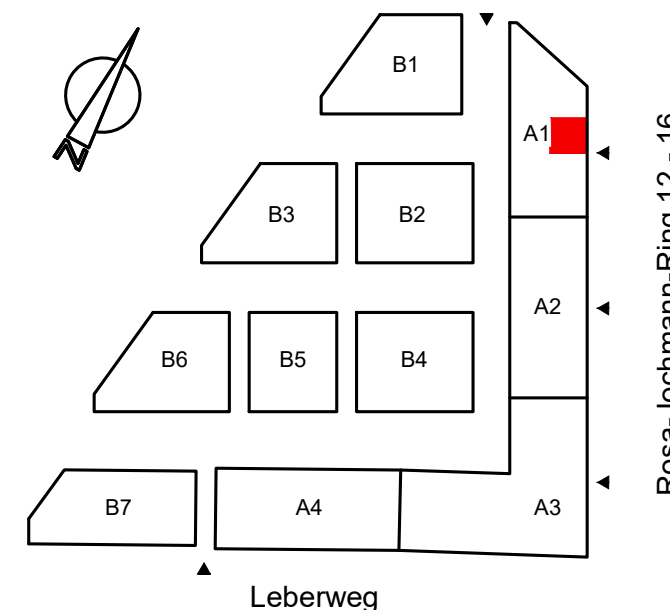
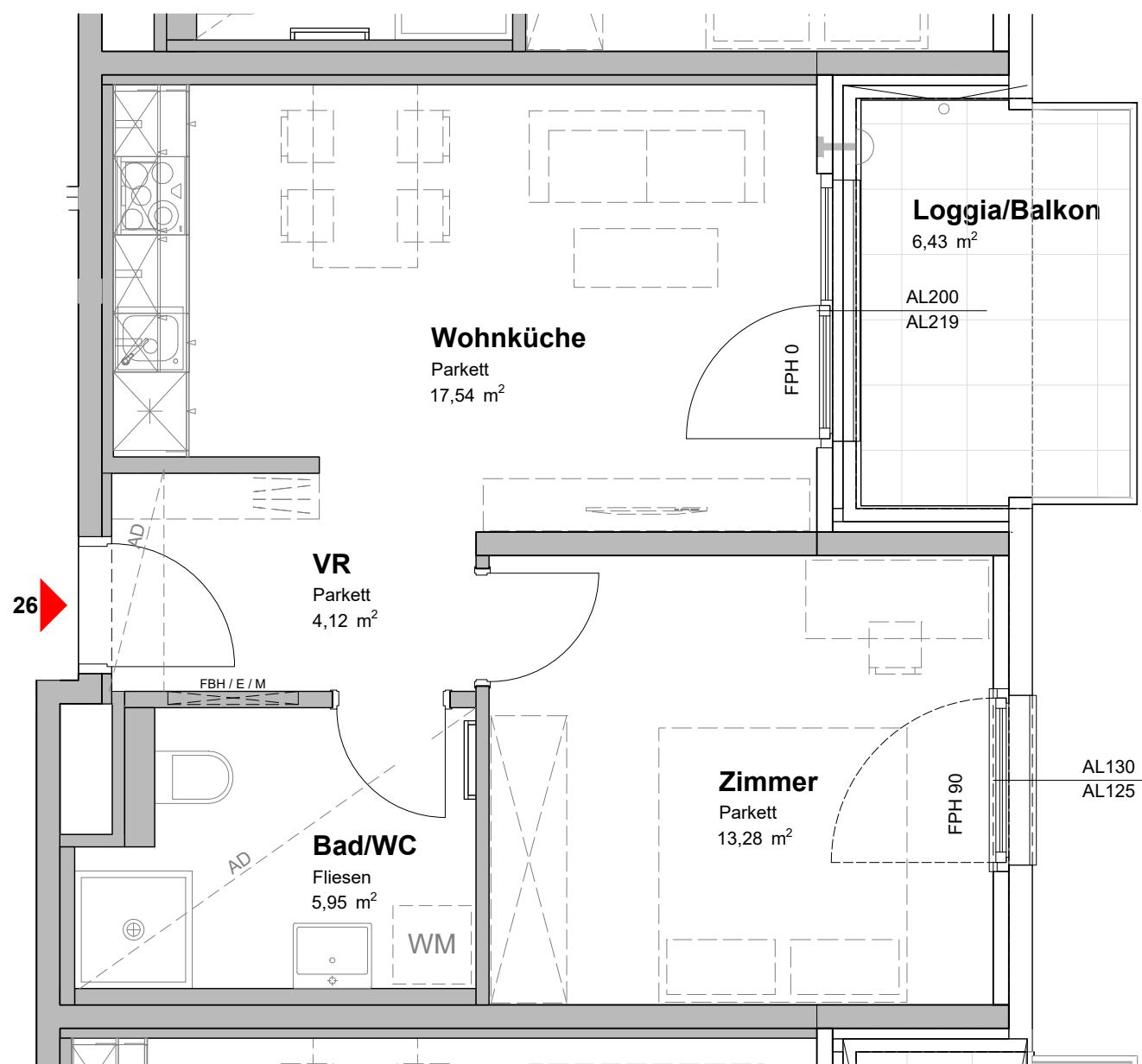
Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.928,85 €

Zusätzlich mietbar

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

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 A1 • Top 26 im 3.OG
 Adresse Rosa-Jochmann-Ring 12 / 1 / 26
 Typ 2 Zimmer

| | | Nutzfläche gewichtet |
|----------------|----------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche | 40,89 m ² | 100% = 40,89 m ² |
| Garten | - | - |
| Terrasse | - | - |
| Loggia | 4,21 m ² | 100% = 4,21 m ² |
| Balkon | 2,22 m ² | 35% = 0,78 m ² |
| Lagerbox im UG | 1,95 m ² | - |

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

