

## 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 **A2-10** im 1.OG

**Typ:** 2 Zimmer | Variante: B13

**Bauteil:** A2

**Adresse:** Rosa-Jochmann-Ring 14 / 1 / 10

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	45,27 m <sup>2</sup>	100% =	45,27 m <sup>2</sup>
Garten	-	-	-
Terrasse	-	-	-
Loggia	-	-	-
Balkon	5,32 m <sup>2</sup>	35% =	1,86 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	2,04 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>52,63 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	588,13 €
Betriebskosten Akonto	89,55 €
Umsatzsteuer 10%	67,77 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>745,45 €</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 = 23,4 kWh/m<sup>2</sup>a (A) / fGEE = 0,68 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

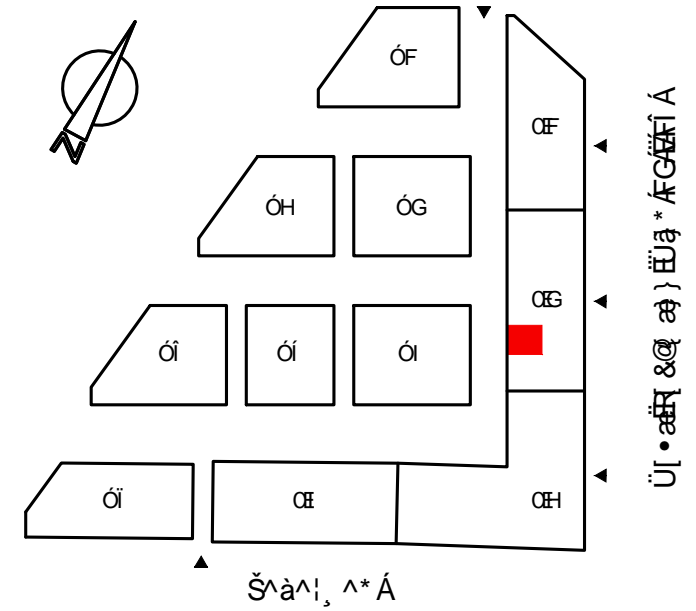
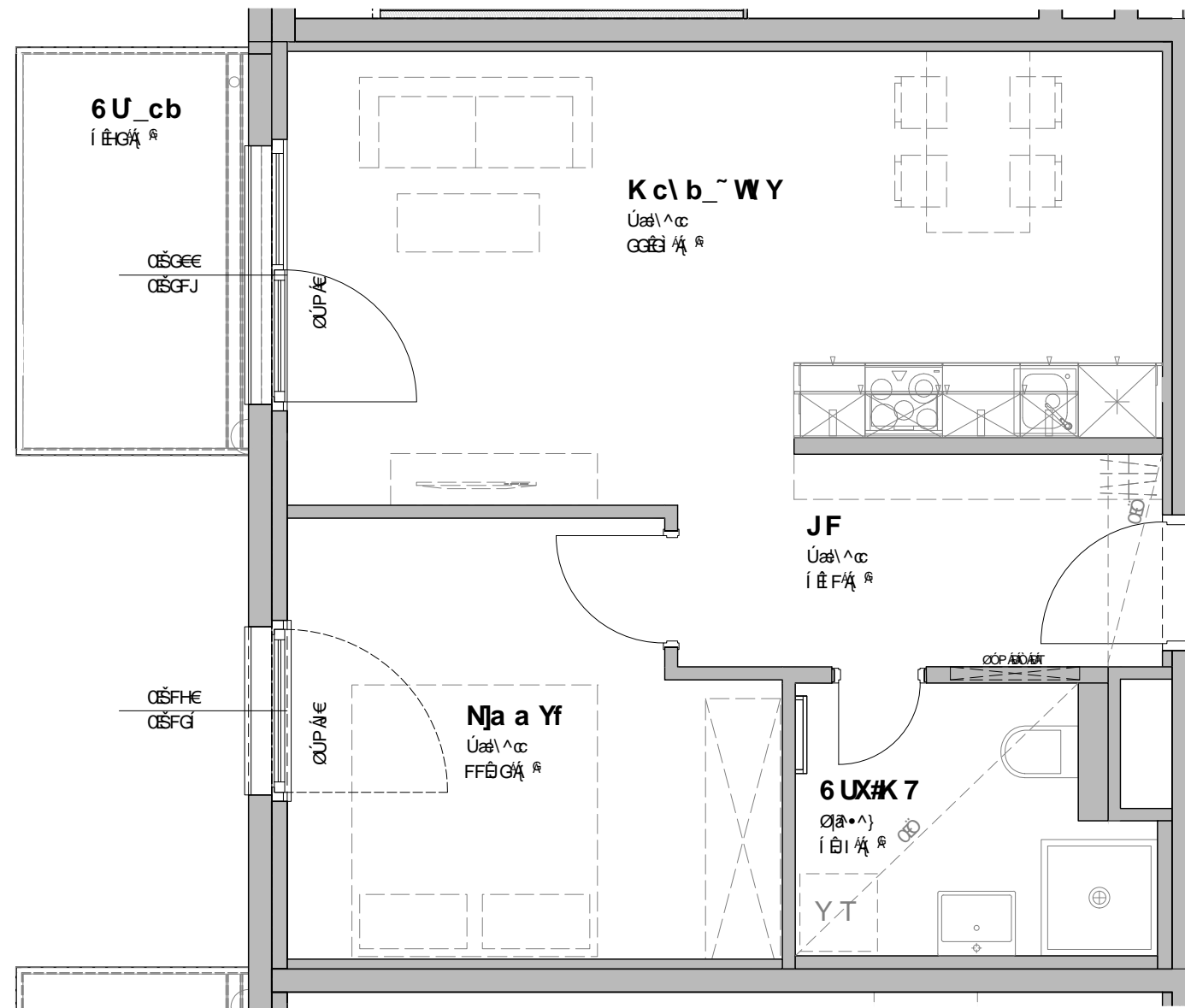
Kaution:	2.236,35 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>2.932,35 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.863,63 €

#### Zusätzlich mietbar

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



**K C < B I B ;** Óaè cã 45 & Á Hcd' %\$\* ã ÁEÜÖÁ  
Öa!^••^Á Ü! • aH [ & @ } EÜa \* ÁFI ÁÁÁÁÁÁÁÁ  
V' ] GZã { ^! P~ c ðe&@^ Á , ðe@c

Y [ @ ðe&@	í EÜ Á Á	FEEÁ ÁM	í EÜ Á
Öaèc	E	E	E
V^! ðe•^	E	E	E
Š! ** ðe	E	E	E
ÓaH [ ]	í EÜ Á	HÍ Á ÁM	FÈÍ Á
Šaè^! à [ cã ÁWÖÁ	GÈI Á	E	E

**9 ð 9 BHy A9 F-B'**  
ÖÜÜVÖÖ [ [ àãã] ÁSÖÖÁÖE ÁÓ!c^a!^ÁÁÁÁÁÁÁÁ a) Á

**651 69HF91 I B; #DFC>9?HA5B5; 9A9BH'**  
SÖSSÖU/Ö^c^! [ [ ^] cÖ ( àPÁÖ/ ÁSÖÁ  
Üã • ËS4 , ã \*^! EY ^\* Á ÁÁÁÁÁÁÁ a) Á  
Y [ @ ~ ] \*^! a! aè } \* HÈI HÁÁ I ÁG ÁÁ I EÜ ð O \ aH [ EÜÁ

**DÖ B < BK 9 < G9'**  
~ Ücããã! öaè^\*^•c^! c^! Öa! ðe@c } \* Áa) öaè • • & @ a! ðe@c^!  
X^! aè & @ è ðe@c } \* Á ) áá c^! ðe@c^! a^! ðe@c^! } aè • • cãc } \* E  
~ Ö^! ÁÜ aè Á c^! { ÁÖ^! c^! } ÁÜ } Öaè { 4a^! } Á ðe@c^! a^! a^! c^!  
~ Še } \*^! EÜ 4 @ ) EÜ } áÁÖe&@ } aè } aè } Á ð aÁÜ [ @aè { aè^E  
~ T aè aè } Á @^! Ö^! ^ ðe@c } \* Á ð aè ÁZ^! cã^! c^! aè } \*^! a^! c^!  
~ V > { aè^! c^! } c^! } Á EÜCFE& EY [ @ ~ ] \*^! c^! } Á EÜCFE& E  
~ T aè EÜ } áÁÖe&@ } ð^! aè } ÁEÜ I Á E  
~ Ücãã & @ Á ) ááaè ] @ • á aè & @ Ö^! cãc } Á ð aÁ ðe@c^! aè ðe@c^!  
~ Ö^! cãc } Á ÁÜ } aè • • cãc } \* Á ð aè ÁÜ aè EÜ } áÁE • • cãc } \*^! EÜ  
Áaè^• & @^! aè } \*^! Á ) ð^! c^! } E  
~ t } aè } \*^! } aè } \*^! } áÁÖ^! aè } aè } EÜ [ ] • d^! c^! } Á ) á  
~ aè • c^! & @ aè & @ Á c^! } áá^! aè } Áá^! aè } ÁÜ } i a^! c^! } E

**56?yFN B; 9B#&@; 9B89'**  
ÖÖÁ Öa^! @ } \*^! Ö^! & ÁÁÜP & aè ÖE& Á  
ÖSÁÁ ÁÜE&@^! c^! ðe@c^! aè cãc^! ðe@c^! ðe@c^! ðe@c^!  
ÖÖPÁÖÖEÜ ÁÜ^! c^! & @ è } \^! c^! i à [ aè ] @ ä EÜ aè aè ÁÜ ÖEÜ • cãc^!  
ÖÜP ÁÜÁ ÁÜ^! c^! } aè aè^! c^! @ Á  
ÜEÜÁÜ ÁÜ^! c^! } aè aè [ @ Á  
ÜP ÁÜÁ ÁÜ aè [ @ @ Á  
~ ÁÜ aè ÁÜ ] [ ••^! @ ä \ 4! ] Á Á^! ð ä & @



ÜSÖEÜVÖEÖÖKFI ÈÈ ÈEÜCH