



## 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 **A3-22** im 2.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B24

Bauteil: A3

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 16 / 1 / 22

FLÄCHEN		Nutzfläche gewichtet	
Wohnfläche	49,12 m <sup>2</sup>	100% =	49,12 m <sup>2</sup>
Garten	-	-	-
Terrasse	-	-	-
Loggia	-	-	-
Balkon	5,23 m <sup>2</sup>	35% =	1,83 m <sup>2</sup>
Lagerbox im UG	2,25 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>56,60 m<sup>2</sup></b>		

MIETKONDITIONEN	
Hauptmietzins	592,44 €
Betriebskosten Akonto	96,81 €
Umsatzsteuer 10%	68,92 €
<b>Gesamtmietzins pro Monat *</b>	<b>758,17 €</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

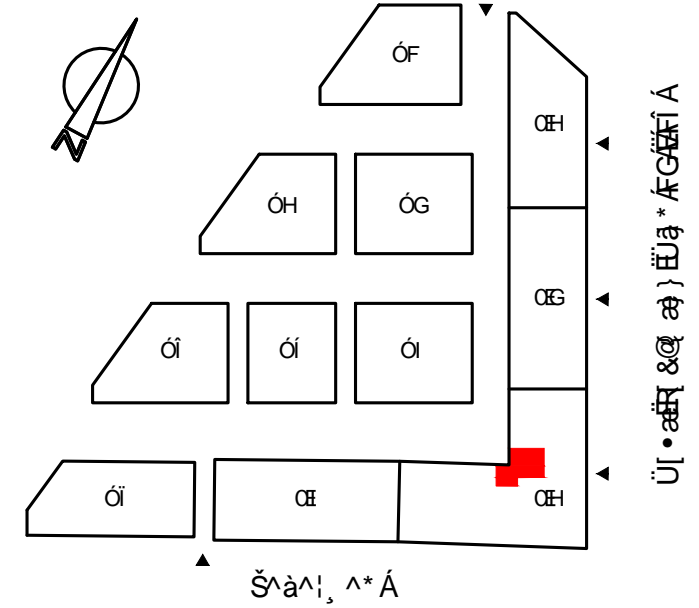
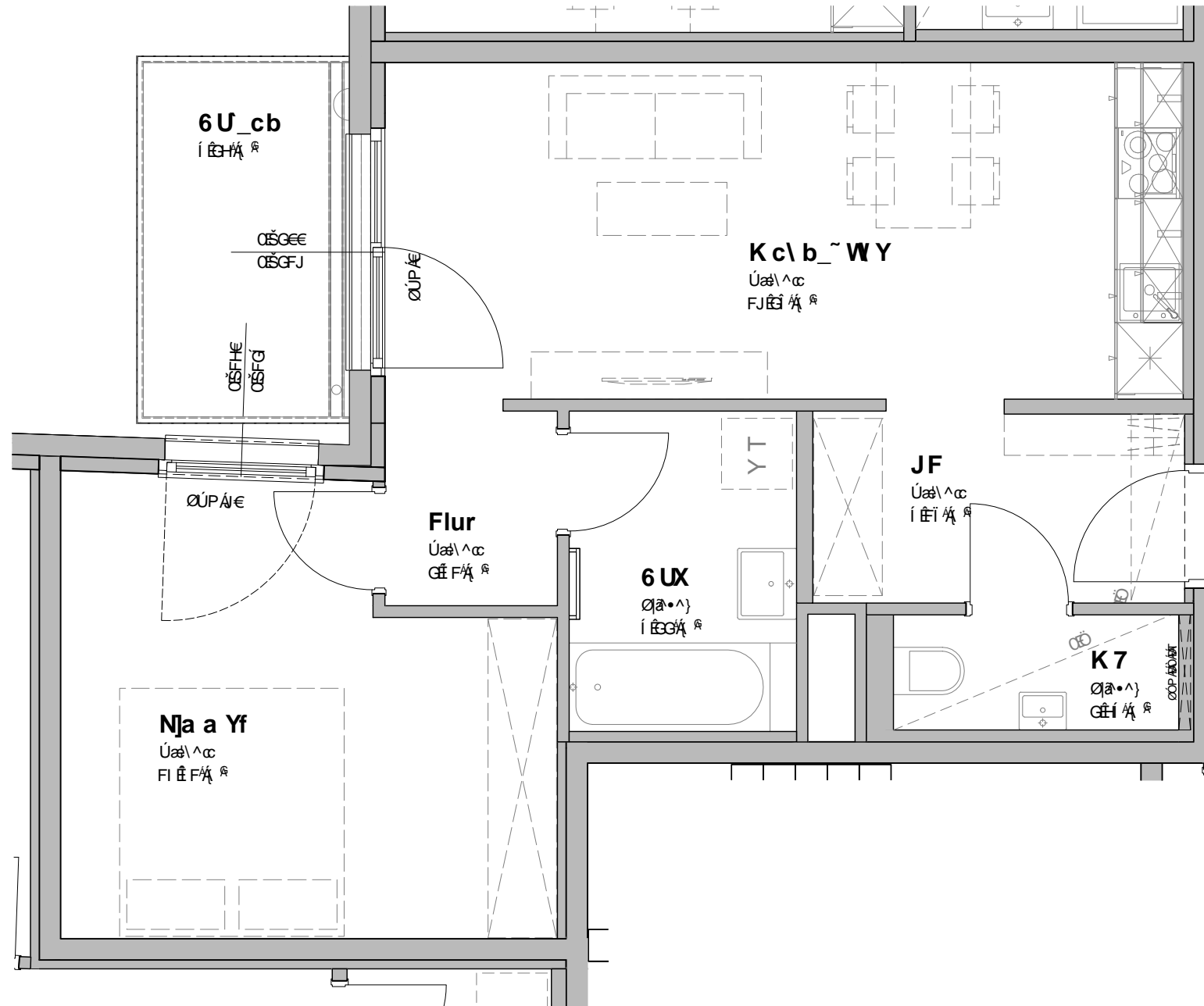
Kaution:	2.274,51 €
Kosten Errichtung/Ausfertigung	
Mietvertrag (inkl. 20% USt.):	348,00 €
	<b>2.970,51 €</b>

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.895,43 €

#### Zusätzlich mietbar

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



**KC<BI B;** Óæ º 45' A Hcd' &&' a ÁcEUÓÁ  
 Óæ!^••^Á Ü[•æ&@ æ} EÜa \* ÁFÍ ÁÁÁÁÁÁ  
 V'] GZá { ^!

Y [ @-jé&@	I JÉGÁ Á	FEEÁ ÁM	I JÉGÁ
Óæº	E	E	E
V^! æ•^	E	E	E
Š[ * * æ	E	E	E
Óæ[]	I ÉHÁ	HÍ Á ÁM	FÉ HÁ
Šæ^!à[ ºÁ ÁMÓÁ	GÉÍ Á	E	E

**9= 9BHyA9F-B'**  
 ÓÜÜVÓQ [ { àæ} ÁSÓÁÁÓÉ ÁÓ!º^á^!ÁÁÉFEEÁ a} Á

**651 69HF9I I B; #DFC>9?HA5B5; 9A9BH'**  
 SÓŠŠÓUÁÓ^[] [ { ^} ºÓ( àPÁÁÓ/ ÁSÓÁ  
 Úä•^ÉŠ4, a \*^!ÉY^\* Á ÉÁFEEÁ a} Á  
 Y [ @~} \*^!æ} \*^!ÉHÁ I ÁG ÁÁ I ÉÜ + O\æ& ÉæÁ

**D@B<-BK 9=99'**  
 ~ Údæ@! ºææ\*^•º\ºÁ!æ@} \* Áæ} ºæ••&@! æ@~!  
 X^!æ} &ææ|æ@} \* Á} áæºæ@Á^!æ!ÁÓ!} ºæ••ææ} \* É  
 ~ Ó^!Á!æ} Áæº { ÁÓ-!º^!} Á!} ÁÓ áæ{ 4á^} Á æ@Á^!æ}^ºÉ  
 ~ Šé} \*^! ÉÁ4@} ÉÁ} áÁé&@} æ \* æ^! Á a ÁÜ! @æ{ æ^É  
 ~ T æ æ \* æ^! Á @^!Á^!æ@} \* Á a áæ/Á} º^!æ} \*^!æ}^ºÉ  
 ~ V>{ æ^!Á} º^! Á ÉCF&É ÉY [ @~} \*^!Á} ÁÉCF&É É  
 ~ T æ ÉÁ} áÁé&@} º!æ} : ÁÉHÁ É  
 ~ Úææ&@Á} áÁæ} @•á ææ&@ÁÓææ} Á a Á æ@Á!æ} a æºÉ  
 ~ Óææ Á^!ÁÓ!} áæ••ææ} \* Á a áæ!ÁÓé ÉÁ} áÁÉ••ææ} \* ÉÁ  
 Áæ^!ææ} \* Á} º^!æ} É  
 ~ t} á^!} \*^! Áæ}^!} áÁÓ@!á} æ}æ^!} É[] •d^! º^!Á} á  
 ~ æºæ&@æ&@!Á[ º^!} áá^!æ} Á!æ^!} Á!} íá^!æ} É

**56?yFN B; 9B#@; 9B89'**  
 ÓÉÁ Óæ^!æ} \* º^!Á&^!ÁÜP&æé&Á Á  
 ÓÉÁÁ ÁÚÉ&@! º!æ@ÁŠæ@ a ºæ-jé&@Á  
 ÓÓPÁÓÁÁ ÁÁ^!º^!&@é} \^!º i á[ á^] @á Éææ>á^!ÁÓÉ•æÉÁ  
 ÓÜPÁÁÁ ÁÓ!æ} ææ^!æ@ Á  
 ÜÜÉÜÁ ÁÜ^!æ} ææ![] @Á  
 ÜPÁÁÁ ÁÜæ { @@Á  
 [ ] ÁÓæÁÜ! [!••^] @á\4!} ^!Á^! ºá&@

