



## 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 **A3-26** im 2.OG

**Typ:** 2 Zimmer | Variante: B3

**Bauteil:** A3

**Adresse:** Rosa-Jochmann-Ring 16 / 1 / 26

| FLÄCHEN        |                            | Nutzfläche gewichtet |                      |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche     | 42,80 m <sup>2</sup>       | 100% =               | 42,80 m <sup>2</sup> |
| Garten         | -                          | -                    | -                    |
| Terrasse       | -                          | -                    | -                    |
| Loggia         | 4,29 m <sup>2</sup>        | 100% =               | 4,29 m <sup>2</sup>  |
| Balkon         | 2,27 m <sup>2</sup>        | 35% =                | 0,79 m <sup>2</sup>  |
| Lagerbox im UG | 2,02 m <sup>2</sup>        | -                    | -                    |
| <b>Gesamt</b>  | <b>51,38 m<sup>2</sup></b> |                      |                      |

| MIETKONDITIONEN                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Hauptmietzins                     | 624,66 €        |
| Betriebskosten Akonto             | 90,97 €         |
| Umsatzsteuer 10%                  | 71,56 €         |
| <b>Gesamtmietzins pro Monat *</b> | <b>787,20 €</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

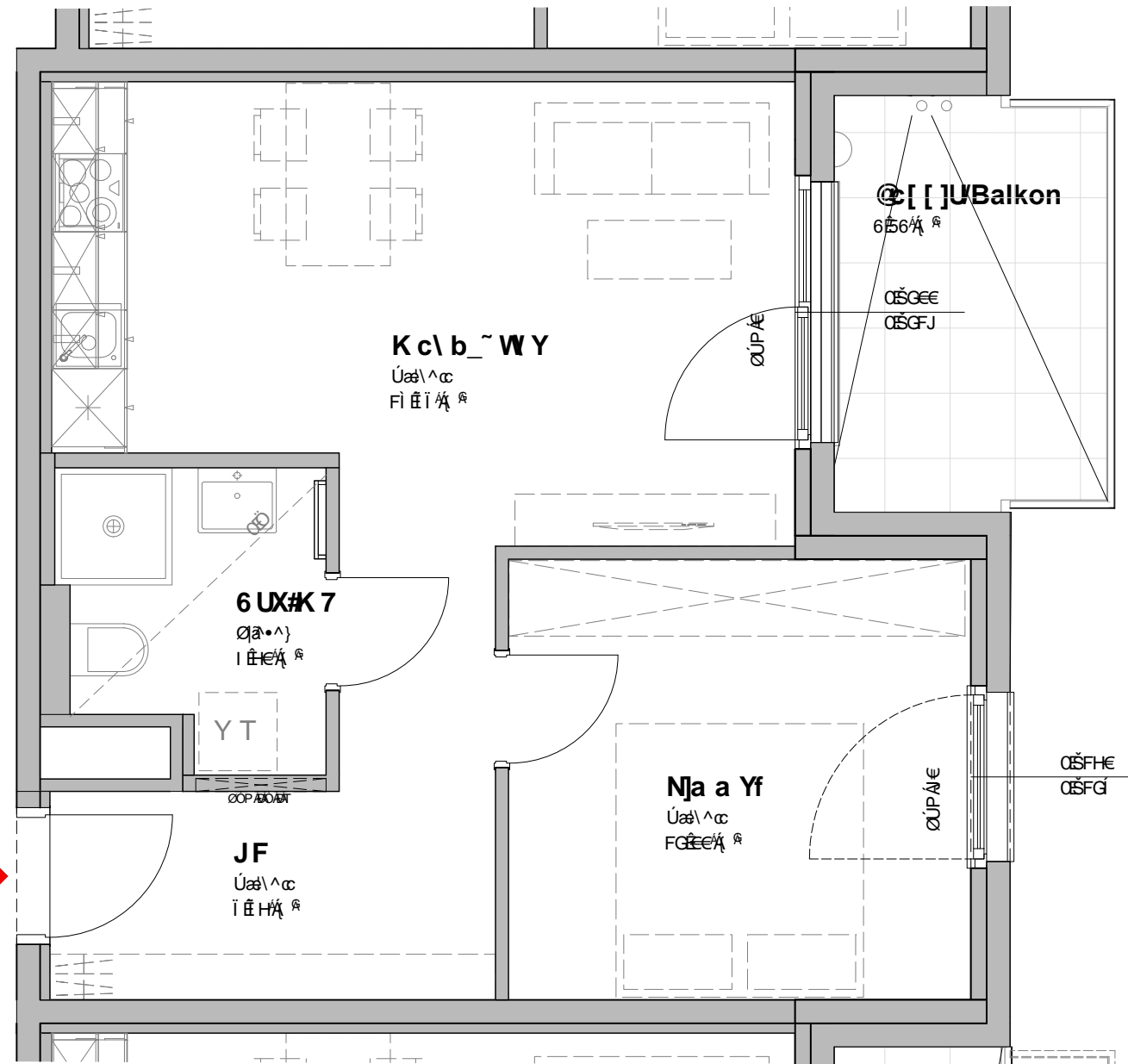
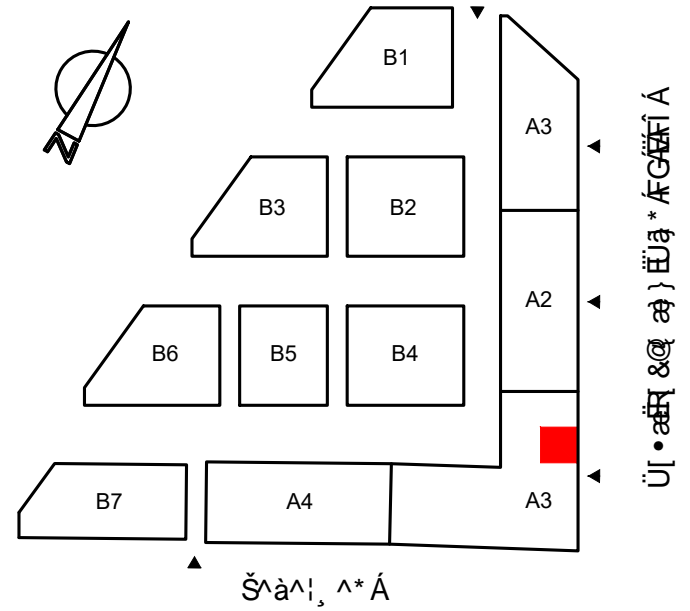
|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution:                       | 2.361,60 €        |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung |                   |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.):  | 348,00 €          |
|                                | <b>3.057,60 €</b> |

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.968,00 €

#### Zusätzlich mietbar

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



26

**K C < B I B;** Óæ º 45' A Hcd' & \* º ÁcEUÓÁ  
 Úä\^cc Ü[•æH & @ æ} EÜä \* ÁFí ÁÁÁÁ Á  
 V'] GZä { ^!

|                |          |                  |          |
|----------------|----------|------------------|----------|
|                |          | P~ c Jé&@Á^, æ@c |          |
| Y [ @ Jé&@     | I GÉ É Á | FEEÁ ÁM          | I GÉ É Á |
| Öæº            | E        | E                | E        |
| V^! æ•^        | E        | E                | E        |
| Š[ * ºæÁ       | I EÜJÁ Á | FEEÁ ÁM          | I EÜJÁ   |
| ÓæH [ ]        | GÉÉ Á    | HÍ Á ÁM          | EÉ JÁ    |
| Šæ^!à[ ºÁ ÁMÓÁ | GEEÁ     | E                | E        |

**9= 9BHyA9F-B'**  
 ÖÜÜVÓÁQ [ [ äæ] ÁSÖÁÁÖÉ ÁÓ\c^á^!ÁÁÁÁÁÁÁ Á

**651 69HF9I I B; #DFC>9?HA5B5; 9A9BH'**  
 SOŠŠÖUÁÖ^c^! [ [ ^] ºÖ( äPÁÁÖ[ ÁSÓÁ  
 Üä•^ES4, º \*^!ÉY ^\* Á ÉÁFEEÉY º) Á  
 Y [ @ ~] \*^!æ; \*^!É HÁÁ I ÁG ÁÁ I ÉÜ } O \æH ÉæÁ

**D@B<-BK 9=99'**  
 ~ Üdæ@! ºææ \*^•c^!Öá[æ@] \* Áæ) ºææ ••&@i [æ@^!  
 ~ X^!æ} & @æ [æ@] \* Á) äÁº ºæ@V^áÁÁÁÁÁÁ) ºææ ••ææ } \* É  
 ~ Ö^!ÁÜæ] Ác^ { ÁÖ ^!c^! Á } ÁÖ ºææ { 4á^} Á æ@Á^Á} ^dÉ  
 ~ Šé) \*^! ÉÁ 4@) ÉÁ} áÁÖé&@) æ \* æ^! Á º áÁÜ [ @æ { æ^É  
 ~ T æ æ \* æ^! Á @^ÁÖ^ Áæ@ ~} \* Á º áÁÁ^Á} c^! ^c^! Á^>@dÉ  
 ~ V> { æ^! Á } c^! Á ÉcFÉ& ÉY [ @ ~] \*^•c^! Á ÉcFÉ& É  
 ~ T æ ÉÁ} áÁÖé&@) d^!æ: ÁÉÁ É  
 ~ Ücææ & @Á} áÁææ [ @ • á ææ & @ÁÖææ Á º áÁ æ@ÁÜæ º @dÉ  
 ~ Ö^ææ Á^! ÁÖ!} ºææ ••ææ } \* Á º áÁÁ^! ÁÖé ÉÁ} áÁÖé ••ææ } \* ÉÁ  
 ÁÁÁÁ & @Áæ } \* Á^! Á} d^! @ ^! É  
 ~ t} á^! } \*^! Áæ º^!} áÁÖ^! Á} æ Jæ^! ÉÁ [ ] • d^! c^! Á} á  
 ~ æ • c^! & @ á & @ Á [ c^! } áá^! æ^! ÁÁÁÁ Á } iá^! @dÉ É

**56?yFN B; 9B# @; 9B89'**  
 ÖÉÁ Öá^! @) \* c^! Ö^! ÁÁÜPÁæÁÖÉ& Á  
 ÖSÁÁ ÁÖÉ&@c^! : [æ@ ÁSæ@ º º º Jé&@ DÁ  
 ÖPÁÖÁÖÁ ÁÁ^!c^! & @é) \^! º i á[ á^] @ á Éææ>á^! ÁÖÉ • æH ÉÁ  
 ÖÜP ÁÁÁÁ ÁÖ^! c^! ææ ^c@ @ Á  
 ÜÖÉÜJÁ ÁÜ^! ^!} ææ-æH [ @ Á  
 ÜP ÁÁÁÁ ÁÜæ { @ @ Á  
 [ ] ÁÖæÁÜ! [ ••^] @ á \ 4; ] Á^! Á^! d á & @



ÜSÖEÜVÖEÖKÁF ÉÉ ÉEÖH