



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 **A4-18** im 1.OG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B18

Bauteil: A4

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 16 / 2 / 18

| FLÄCHEN | | Nutzfläche gewichtet | |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 48,60 m ² | 100% = | 48,60 m ² |
| Garten | - | - | - |
| Terrasse | - | - | - |
| Loggia | - | - | - |
| Balkon | 5,32 m ² | 35% = | 1,86 m ² |
| Lagerbox im UG | 2,10 m ² | - | - |
| Gesamt | 56,02 m² | | |

| MIETKONDITIONEN | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Hauptmietzins | 558,18 € |
| Betriebskosten Akonto | 95,87 € |
| Umsatzsteuer 10% | 65,41 € |
| Gesamtmietzins pro Monat * | 719,47 € |

* 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 = 20,7 kWh/m²a (A) / fGEE = 0,65 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

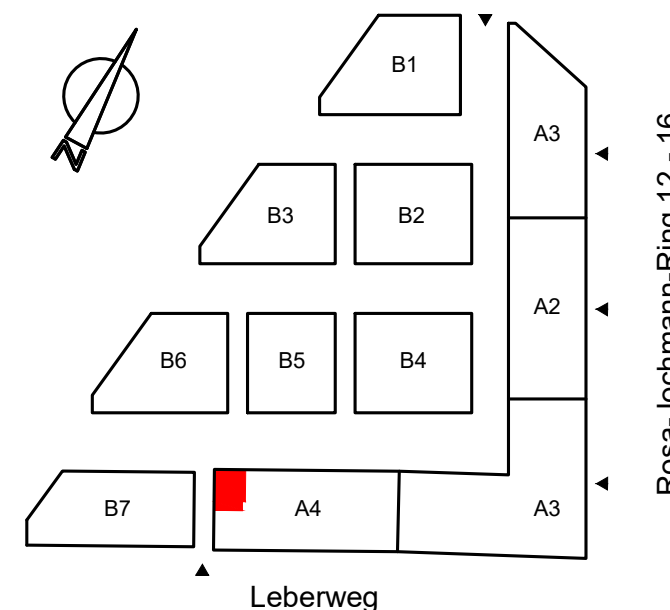
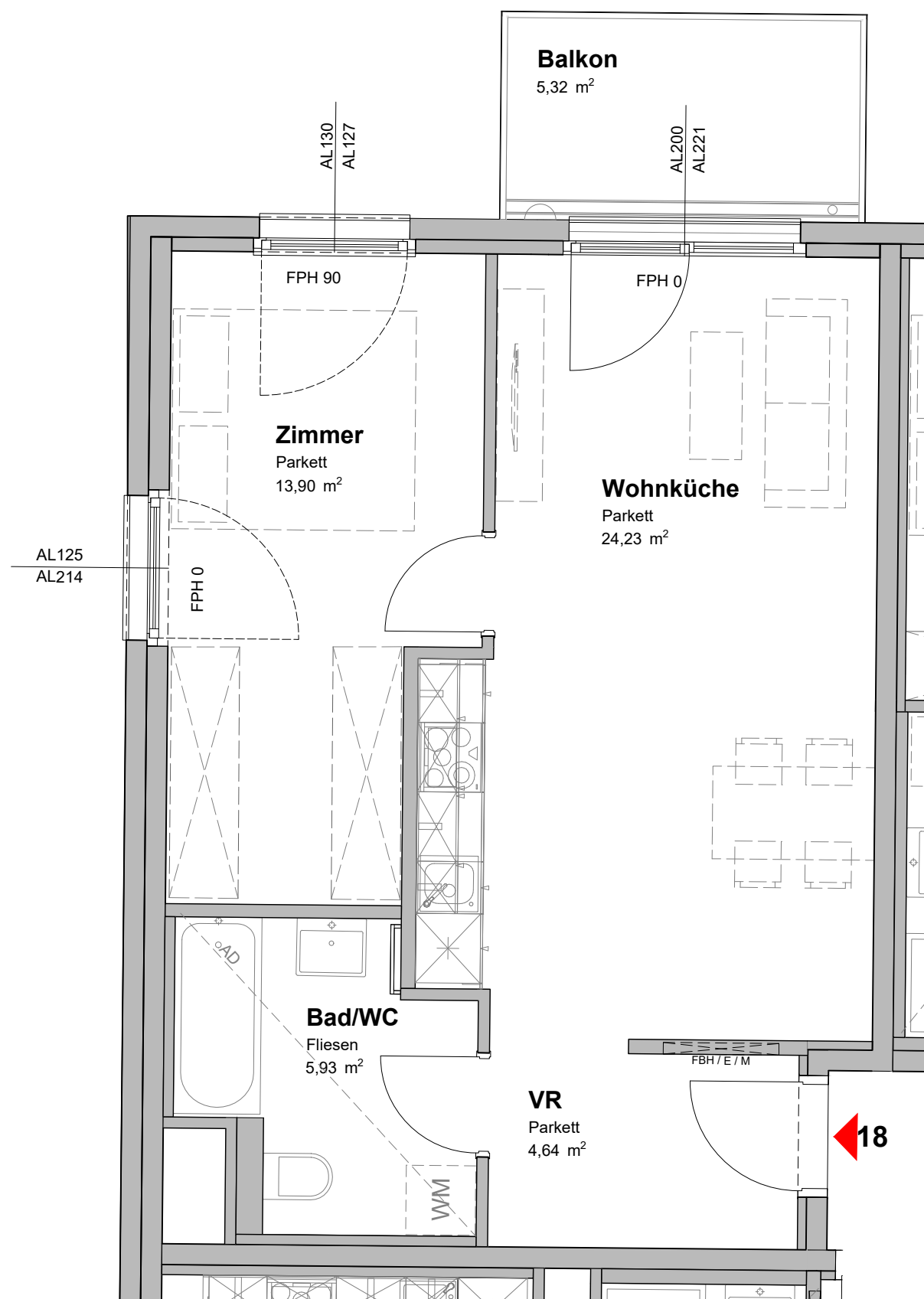
| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution: | 2.158,41 € |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung | |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.): | 348,00 € |
| | 2.854,41 € |

Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.798,68 €

Zusätzlich mietbar

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



| | | |
|------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| ▲ WOHNUNG | Bauteil A4 • Top 18 im 1.OG | |
| Adresse | Rosa-Jochmann-Ring 16 / 2 / 18 | |
| Typ | 2 Zimmer | |
| | | <u>Nutzfläche gewichtet</u> |
| Wohnfläche | 48,60 m ² | 100% = 48,60 m ² |
| Garten | - | - |
| Terrasse | - | - |
| Loggia | - | - |
| Balkon | 5,32 m ² | 35% = 1,86 m ² |
| Lagerbox im UG | 2,10 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 |

