



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 **B2-06** im EG

Typ: 2 Zimmer | Variante: B11

Bauteil: B2

Adresse: Rosa-Jochmann-Ring 14 / 2 / 6

| FLÄCHEN | | Nutzfläche gewichtet | |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 41,97 m ² | 100% = | 41,97 m ² |
| Garten | 8,19 m ² | 10% = | 0,82 m ² |
| Terrasse | 5,33 m ² | 35% = | 1,87 m ² |
| Loggia | - | - | - |
| Balkon | - | - | - |
| Lagerbox im UG | 1,95 m ² | - | - |
| Gesamt | 57,44 m² | | |

| MIETKONDITIONEN | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Hauptmietzins | 582,57 € |
| Betriebskosten Akonto | 84,84 € |
| Umsatzsteuer 10% | 66,74 € |
| Gesamtmietzins pro Monat * | 734,15 € |

* 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 = 27,3 kWh/m²a (B) / fGEE = 0,69 (A+)
- EA Gültigkeitsdatum: 22.02.2032

Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Kaution: | 2.202,45 € |
| Kosten Errichtung/Ausfertigung | |
| Mietvertrag (inkl. 20% USt.): | 348,00 € |
| | 2.898,45 € |

Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Monat: 1.835,38 €

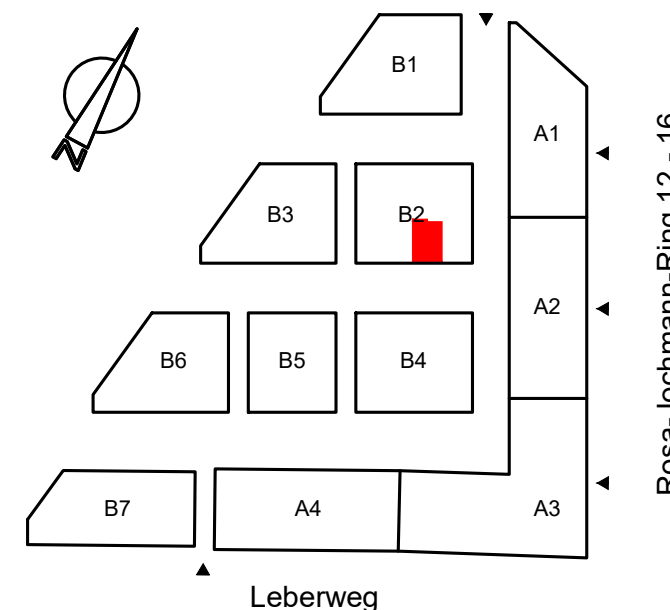
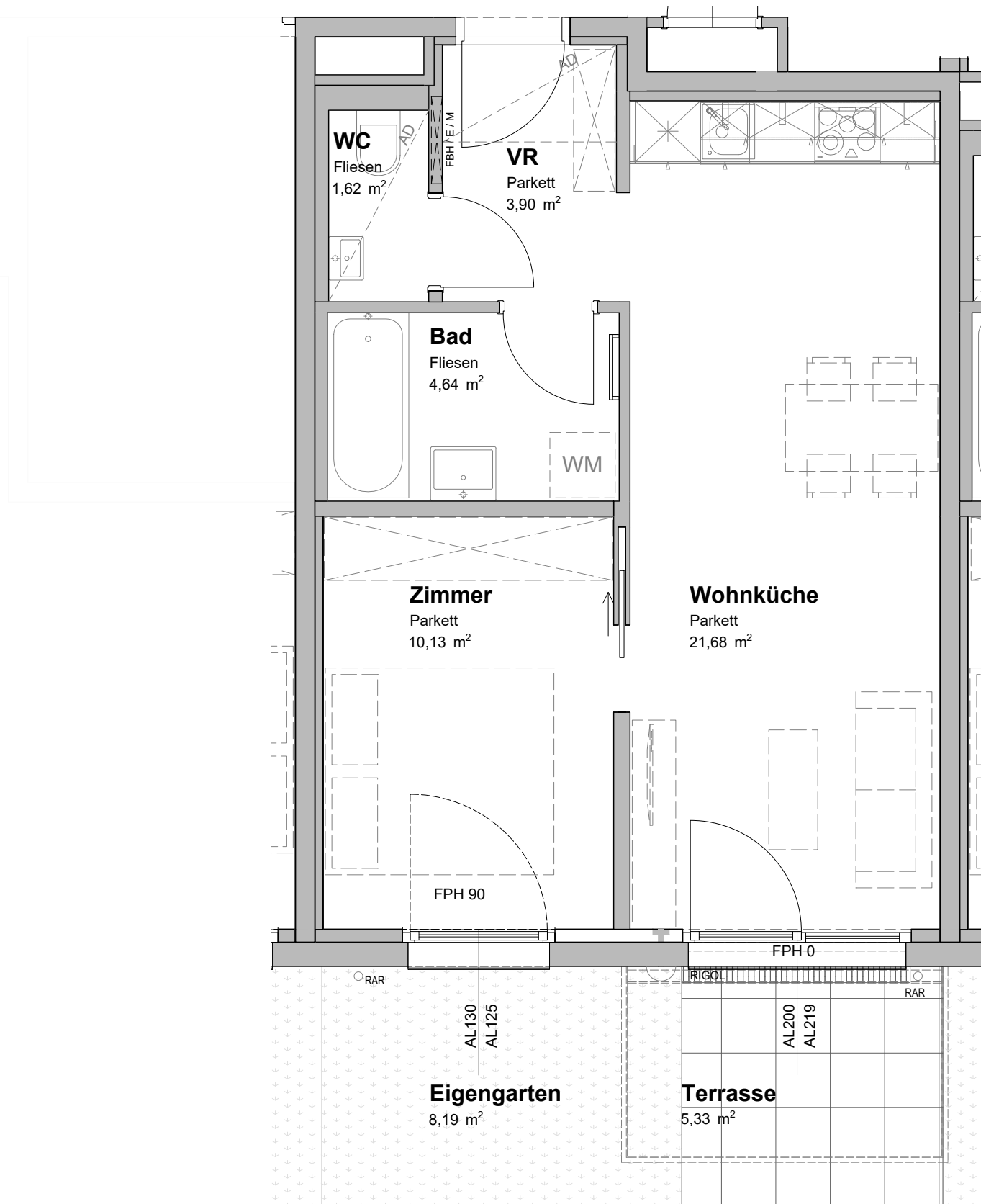
Zusätzlich mietbar

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

06



| ▲ WOHNUNG | | Bauteil B2 • Top 6 im EG | |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Adresse | Rosa-Jochmann-Ring 14 / 2 / 6 | | |
| Typ | 2 Zimmer | | |
| | | Nutzfläche gewichtet | |
| Wohnfläche | 41,97 m ² | 100% = | 41,97 m ² |
| Garten | 8,19 m ² | 10% = | 0,82 m ² |
| Terrasse | 5,33 m ² | 35% = | 1,87 m ² |
| Loggia | - | - | - |
| Balkon | - | - | - |
| 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 |