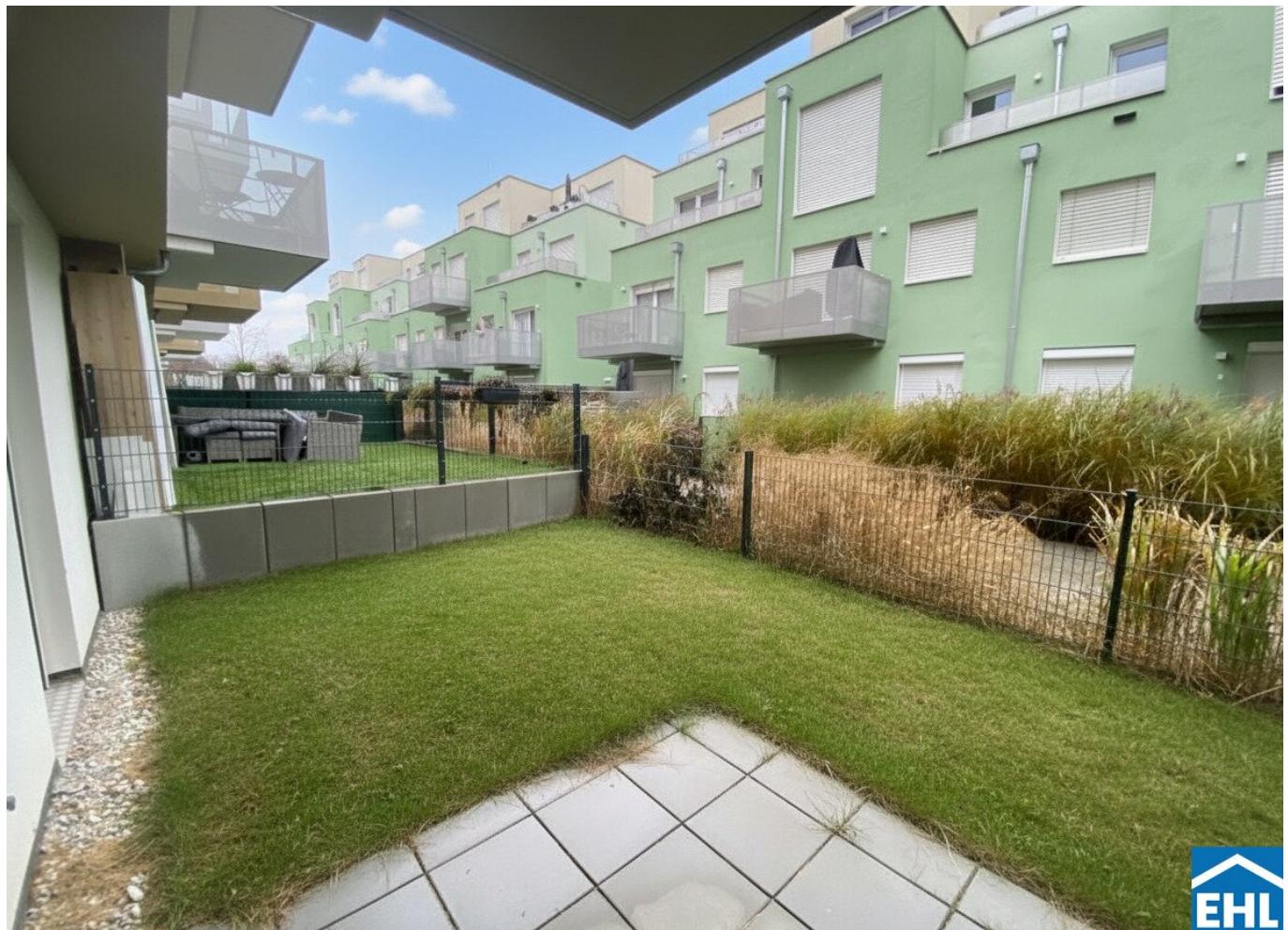


## Ruhiger 2-Zimmer-Wohntraum mit Eigengarten: Wohnen am Leberberg!



Objektnummer: 91515

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosa-Jochmann-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,25 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	964,99 €
Kaltmiete (netto)	786,34 €
Kaltmiete	877,27 €
Betriebskosten:	90,93 €
USt.:	87,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



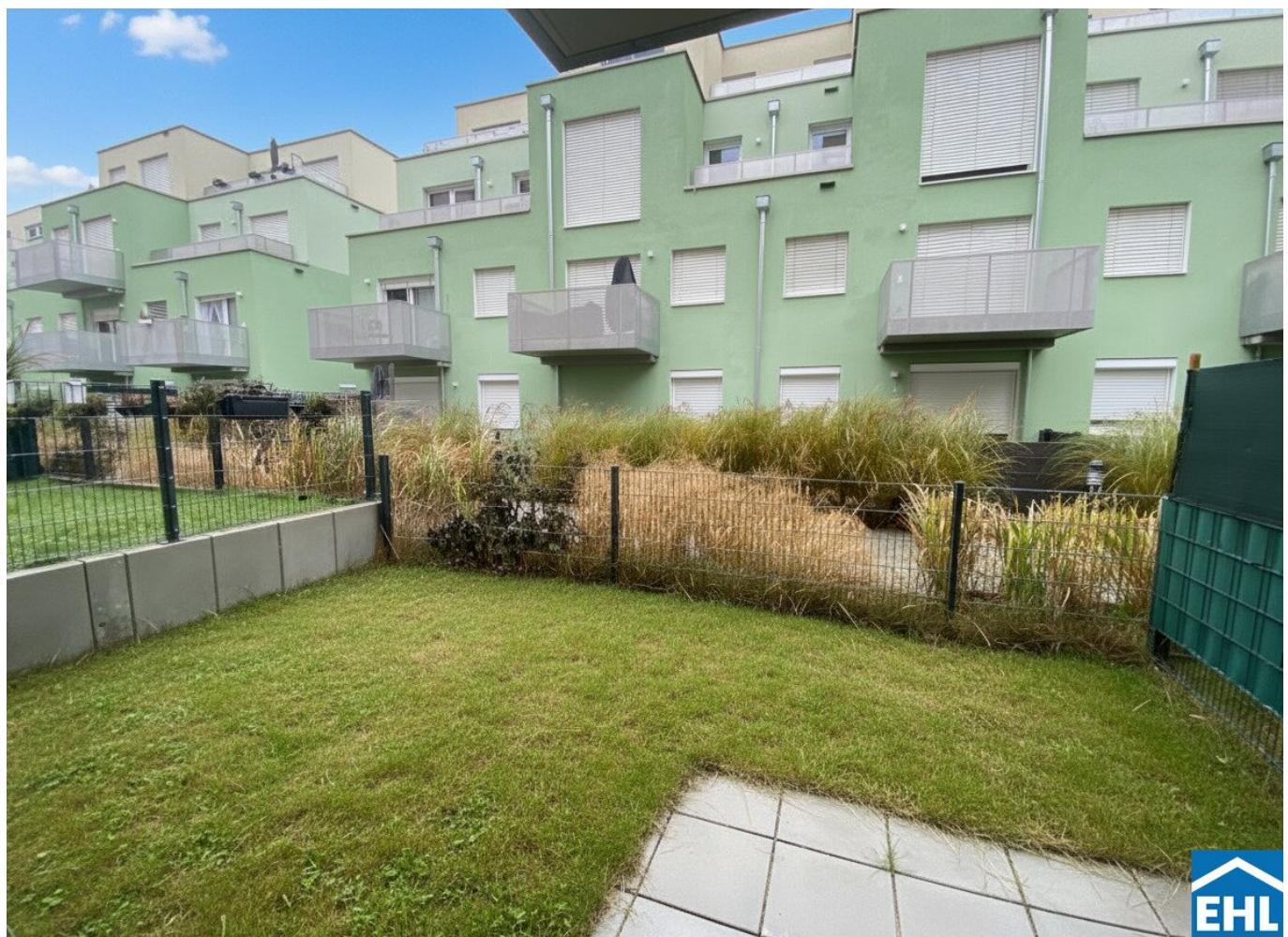
**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL





## Objektbeschreibung

### Ruhiger 2-Zimmer-Wohntraum mit Eigengarten: Wohnen am Leberberg!

Am Rosa-Jochmann-Ring wohnen Sie in einem der angenehmsten Teile Simmerings – am Leberberg, wo man die Stadt noch spürt, aber nicht hört. Hier starten Sie den Tag mit Blick ins Grüne und sind trotzdem in kurzer Zeit mitten in Wien. Das Viertel rund um den Leberberg steht für Ruhe, Weite und viel Freiraum. Ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach ein paar Minuten Durchatmen nach der Arbeit. Bus und Straßenbahn quasi vor der Tür, die U3 Simmering ist rasch erreichbar – damit sind Sie flott am Stephansplatz, am Hauptbahnhof oder überall dort, wo Wien passiert. Auch Autofahrer freuen sich über die schnelle Anbindung an Hauptverkehrsachsen und die Ostautobahn.

Alles da, was den Alltag leicht macht: Supermärkte, Drogerien, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten in direkter Nähe. Und wenn's mal mehr sein darf: das HUMA für Shopping, Gastro und Besorgungen ist gleich ums Eck.

Eine moderne, durchdacht geplante Wohnanlage mit energieeffizientem Standard und privaten Außenflächen bei jeder Wohnung – Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten schaffen ein echtes "Zuhause-Gefühl.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und gliedert sich in eine geräumige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Schrankabteil, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Eigengarten mit Terrasse lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen



- Kellerabteil vorhanden

## **öffentliche Verkehrsanbindung**

- Buslinien 71A, 71B
- Straßenbahnenlinien 11, 71

## **Befristung**

5 Jahre Befristung, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## **Nebenkosten**

3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <6.500m



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN