ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Traumhaft geschnittene 3-Zimmerwohnung in 1110 Wien!

**Objektnummer: 99318**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Zahlen, Daten, Fakten

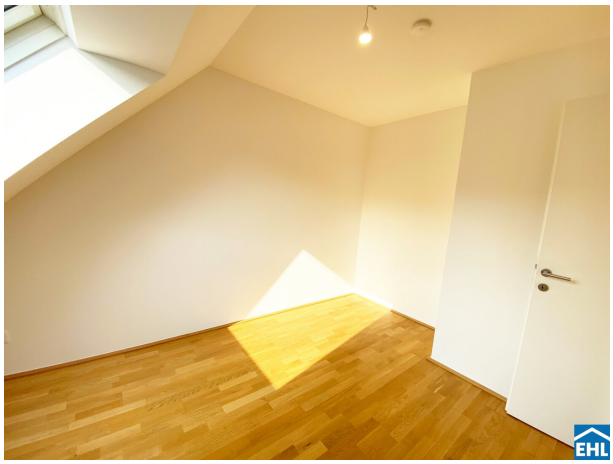
| | |
|---|---|
| Adresse | Rosa-Jochmann-Ring |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 70,80 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 20,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Gesamtmiete** | 1.300,25 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.040,44 € |
| **Kaltmiete** | 1.182,05 € |
| **Betriebskosten:** | 141,61 € |
| **USt.:** | 118,20 € |
| **Provisionsangabe:** | |

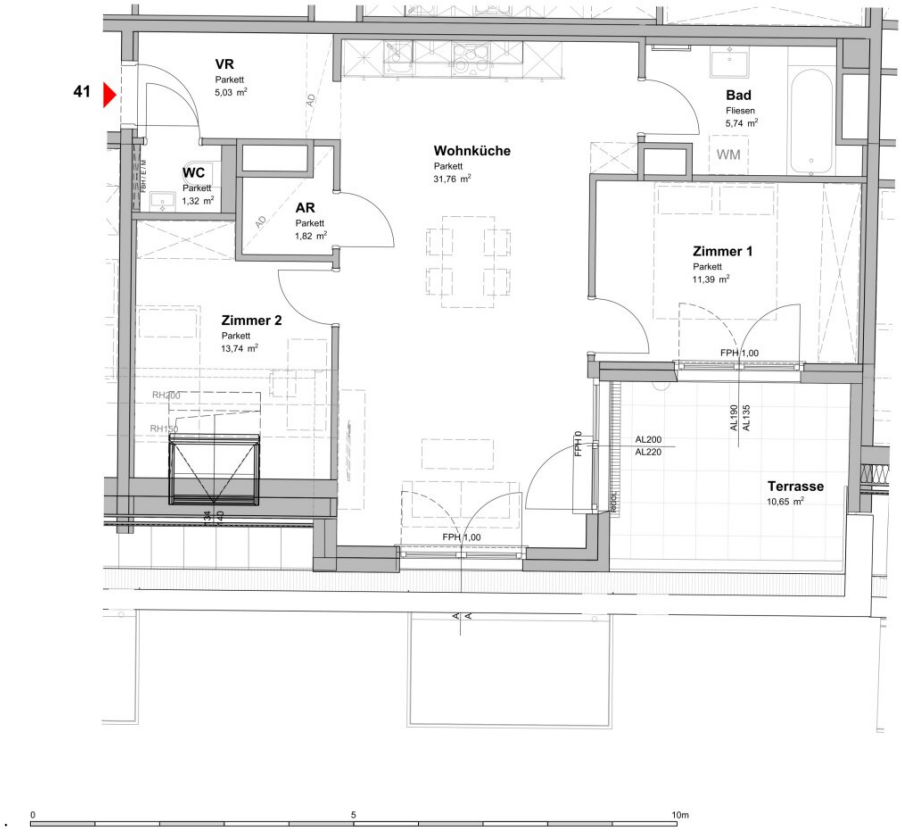
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

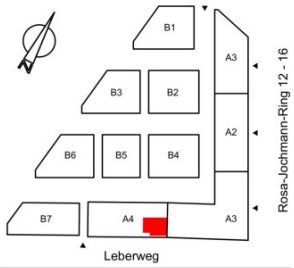
**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1






Wohnanlage am Leberberg
Rosa-Jochmann-Ring 12-16 /
Leberweg 11, 1110 Wien




| ▲ **WOHNUNG** | Bauteil **A4** • **Top 41** im 4.OG (DG) | | |
|---|---|---|---|
| Adresse | Rosa-Jochmann-Ring 16 / 2 / 41 | | |
| Typ | 3 Zimmer | | |
| | | Nutzfläche gewichtet | |
| Wohnfläche | 70,80 m² | 100% = | 70,80 m² |
| Garten | - | - | |
| Terrasse | 10,65 m² | 35% = | 3,73 m² |
| Loggia | - | - | - |
| Balkon | - | - | - |
| Lagerbox im UG | 2,00 m² | - | - |

**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 |

PLANSTAND: 16.05.2023

# Objektbeschreibung

**Traumhaft geschnittene 3-Zimmerwohnung in 1110 Wien!**

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 in der 4. Etage und gliedert sich in eine geräumige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Die 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

- Straßenbahnlinien 11, 71

**Befristung**

5 Jahre Befristung, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten**

3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
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

# 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.