Gemütliche Terrassenwohnung mit perfektem Grundriss - Nähe Schloss Neugebäude



Objektnummer: 28501

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosa-Jochmann-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	887,75 €
Kaltmiete (netto)	713,54 €
Kaltmiete	807,05 €
Betriebskosten:	93,51 €
USt.:	80,70 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Fauve Wagner







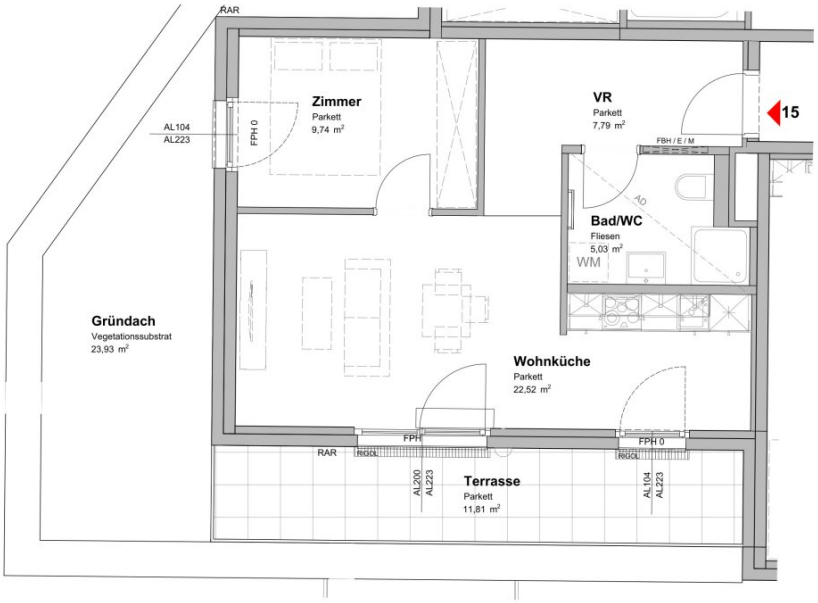


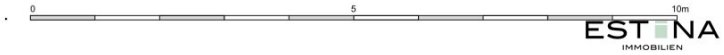





EST NA
IMMOBILIEN


EST NA

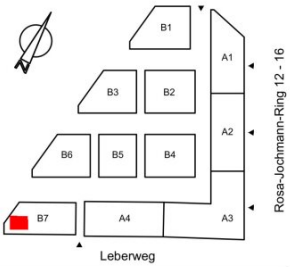




ESTINA IMMOBILIEN

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

ina



▲ WOHNUNG	Bauteil **B7** • **Top 15** im 2.OG (DG1)		
Adresse	Leberweg 11 / 15		
Typ	2 Zimmer		
			Nutzfläche gewichtet
Wohnfläche	45,08 m²	100% =	45,08 m²
Garten	-	-	
Terrasse	11,81 m²	35% =	4,13 m²
Loggia	-	-	-
Balkon	-	-	-
Lagerbox im UG	1,77 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

Zwischen Großstadt und Erholungsraum erwartet Sie mit **ina** am Leberberg **leistbarer, moderner Wohnraum**, der einerseits Gemeinschaft fördert und andererseits Ihre individuellen Bedürfnisse erfüllt. Ob als erste Wohnung alleine oder zu zweit, hier finden Sie ein Zuhause in Wien, in dem es an nichts fehlen wird.

Jede Wohneinheit ist so gestaltet, dass sie ein **Maximum an Tageslicht** und eine **private Freifläche** wie einen Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia bietet. Die moderne **Fußbodenheizung** und die **Deckenkühlung** (Free Cooling) garantieren ganzjährigen Komfort. Die Verbindung von Solarenergie und geothermischen Heizsystemen **ergänzt die Fernwärmeversorgung**. Zudem gibt es in jeder Wohnung die Möglichkeit zur **Integration modernster Smart-Home-Technologien**.

Autofreie Wege zum Spazieren und **liebevoll gestaltete Grünflächen** laden zum Verweilen ein. Das Auto findet sich versteckt in der **Tiefgarage**, die natürlich auch **E-Tankplätze** anbietet. Der multifunktionale **Gemeinschaftsraum** kann auch als **Shared-Office** genutzt werden.

Das Wohnprojekt **ina** genießt eine privilegierte Lage in Wien-Simmering. Hier finden Sie **das Beste aus zwei Welten** – die Dynamik der Stadt und die Ruhe grüner Erholungsgebiete. Dank einzigartiger Lage sind **alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs**, wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, in unmittelbarer Nähe und **in 5-10 Minuten zu Fuß erreichbar**. Zudem sorgen zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für Lebensqualität und Vielfalt.

Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nahtlos, sodass die **Wiener Innenstadt in nur 30 Minuten bequem erreicht** werden kann. Der **Flughafen befindet sich mit dem Auto keine 15 Minuten entfernt** und für Naturliebhaber bietet die Umgebung **ausgedehnte Grünflächen und Parks**, die zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Entspannen im Grünen einladen.

Öffentliche Verkehrsmittel in nächste Nähe:

Straßenbahnlinien 11 (Richtung Favoriten) und **71** (Richtung Innenstadt),

Buslinien 71A, 71B, 73A, 73B, 79A und 79B

Bonität / Nachweis der Leistbarkeit

Für die Anmietung der Wohnungen ist ein **Mindest-Einkommen** nachzuweisen: Die **Miete darf nicht höher sein als 40% Ihres Netto Einkommens**. Der Einsatz eines bonitätsstarken Bürgen ist möglich.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Edita Drina** unter **drina@estina.at** oder mobil unter **0676 480 32 48.**

Raumaufteilung:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

- großes Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

- Terrasse

Kosten:

Miete: € 887,75 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.663,25

Ein Mindestnettoeinkommen von € 2.400,- ist erforderlich.

Ein Stellplatz ab Brutto € 110,00 kann zusätzlich angemietet werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Fauve Wagner** unter **wagner@estina.at** oder mobil unter 06763846223**.**

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