

## PAUL&INA

Linzer Straße 104  
1140 Wien - Penzing

**Das Wohn- und Geschäftshaus** wird freifinanziert neu errichtet und besteht aus 3 Bauteilen (Straßen-, Hof- und Mittel-Trakt) mit insgesamt 137 Wohnungen auf 2 Stiegen sowie 2 Gewerbelokalen im Erdgeschoß und einer Tiefgarage mit 83 Kfz-Abstellplätzen.

### ▲ MIETGEGENSTAND / MIETKONDITIONEN

Freifinanzierte Mietwohnung im Teilanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz)  
im 7 Jahre befristeten Hauptmietvertrag / Erstbezug

▲ **WOHNUNG: Top 2.54** im 5.OG (DG)

**Typ:** 4 Zimmer | Variante: D9

**Adresse:** Linzer Straße 104/2/54

FLÄCHEN	Nutzfläche
Wohnfläche	93,60 m <sup>2</sup>
Loggia	-
Balkon	19,45 m <sup>2</sup>
Terrasse/n	33,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>146,24 m<sup>2</sup></b>
Zubehör: Einlagerungsraum: Stg.2 / EG / AR3 (ca. 2,00m <sup>2</sup> )	

MIETKONDITIONEN 2024	
Hauptmietzins	1.626,57 €
Betriebskosten Akonto	182,52 €
Umsatzsteuer 10%	180,91 €
<b>Mietentgelt pro Monat *</b>	<b>1.990,00 €</b>
* Zuzüglich Kosten für Strom, Kalt-/Warm-Wasser, Raumheizung & Kühlung	

#### Ausstattung

- Fußbodenheizung + Deckenkühlung
- Heizen & Kühlen mit Wärmepumpe
- Einbauküche mit Markengeräten
- Echtholzparkett Eiche / Fliesen in Bad, WC
- Außenjalousien mit Funksteuerung
- Breitbandanbindung: A1, Magenta

#### Umwelt / Kennwerte Energieausweis (EA)

- klima**aktiv** Gold Gebäudestandard
- Niedrigenergiegebäude
- HWB = 21,77 kWh/m<sup>2</sup>a (A) / fGEE = 0,759 (A)
- EA Gültigkeitsdatum: 28.02.2034

#### Einmalkosten bei Mietvertragsabschluss

Kaution: 5.970,00 €

#### Bonität / Nachweis Leistbarkeit

Mindest-Einkommen netto/Mor 4.900,00 €

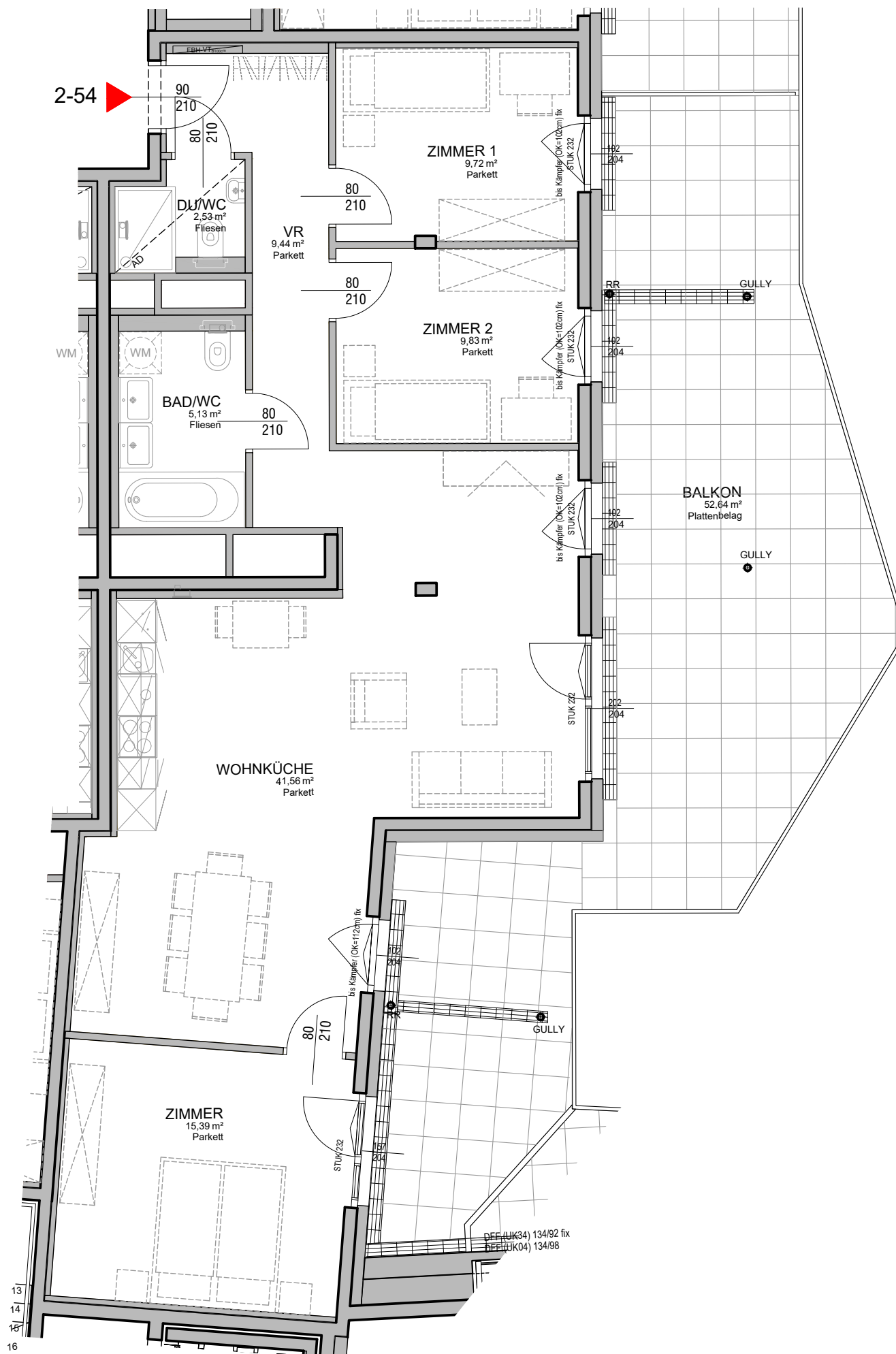
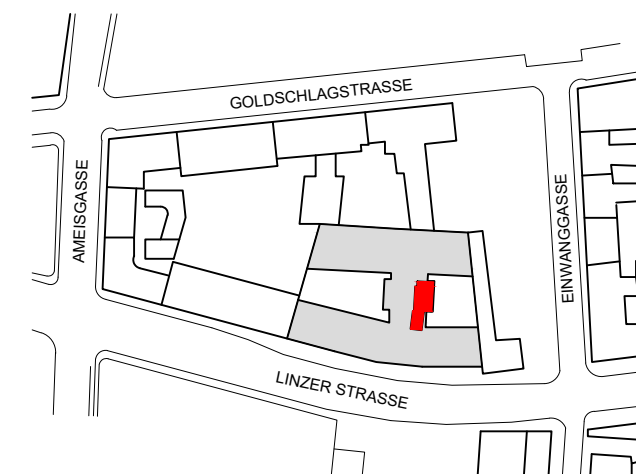
#### Zusätzlich mietbar

Kfz-Abstellplatz  
Miete pro Monat 120,00 €  
mit E-Lademöglichkeit +20,00 €  
(exkl. Stromverbrauchskosten)

Kallco

#### Wohnungsberatung & Besichtigung

KALLCO Development GmbH & Co KG, FN 480310p  
Ansprechpartner: Christian Emminger . Justin Daxböck  
T: 01/ 546 25 - 44 • E: info@kallco.at • www.kallco.at



**Wohnung**

**Top-Nr.: 2-54**

**Typ** 4-Zimmer  
**Stiege / Geschoß / Tür** 2 / 1.DG / 54

**Wohnfläche** 93,60 m<sup>2</sup>  
**Freifläche/n** 52,64 m<sup>2</sup>

**Zubehör: Abstellbox** ca. 2 m<sup>2</sup>

**PLANHINWEISE**

- Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
- Längen-, Höhen- und Flächenangaben sind Rohbaumaße.
- Maßangaben ohne Bezeichnung sind in Zentimeter angeführt.
- Maß- und Flächentoleranz +/-3%.
- Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
- Strichliert dargestellte Einrichtung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung.
- Details zur Grundausrüstung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
- Änderungen aufgrund Behördenauflagen, konstruktiver und haustechnischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

**ABKÜRZUNGEN**

- AD Abgehängte Decke - RH ca. 220cm
- AR Abstellraum
- FBH-VT Verteilerschränke: Fußbodenheizung, darüber E-Install.
- OK Oberkante
- POT Poterie (verkleidete Abluftleitung)
- RH Raumhöhe ca. 252cm, sofern nicht anders angegeben
- RPH Rohparapethöhe
- RR Regenrohr
- SR Schrankraum
- STUK Sturzunterkante
- VR Vorraum

**ERSTELLUNG VERGABEPLAN / BAUBETREUUNG / PROJEKTMANAGEMENT**

KALLEO Development GmbH & Co KG  
1100 Wien, Sissy-Löwinger-Weg 7  
Vermietung: +43 1 546 25, info@kalleo.at

