"Rondell XIV" am Park – Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 98667

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

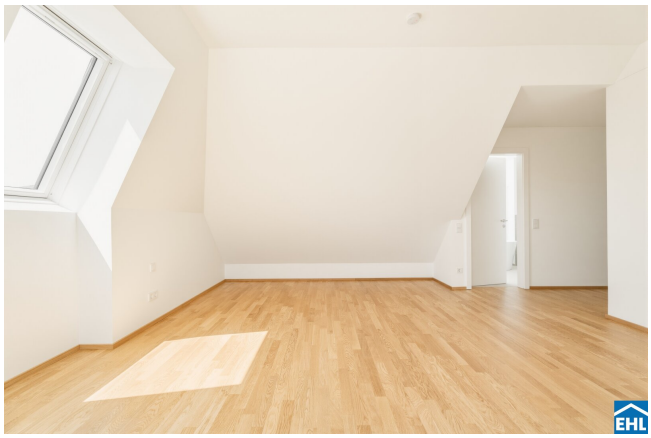
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochsatzengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	3.999,00 €
Kaltmiete (netto)	3.186,32 €
Kaltmiete	3.635,46 €
Betriebskosten:	449,14 €
USt.:	363,54 €
Provisionsangabe:	

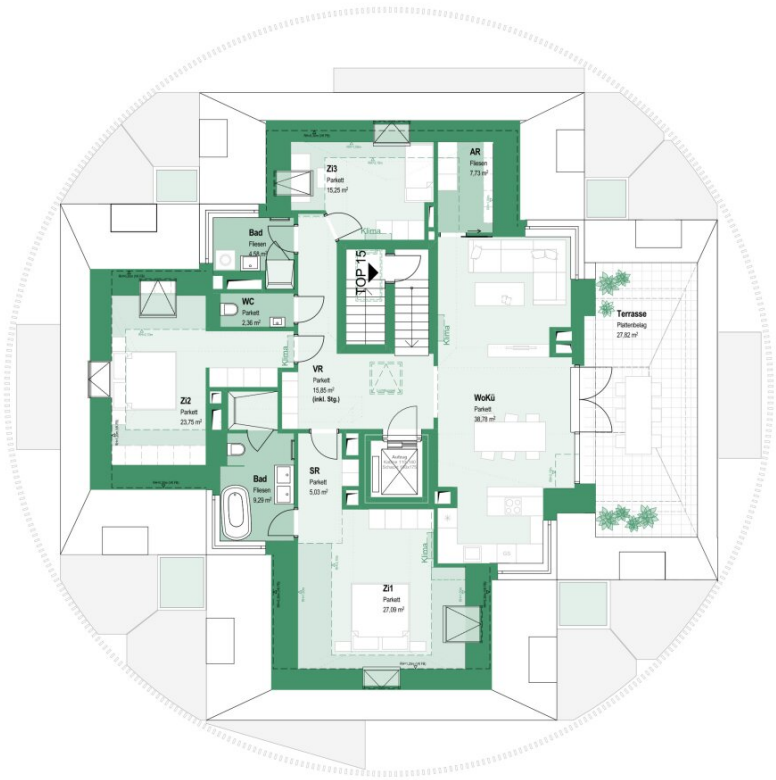
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Egon-Adrian Toth, B.A.



EHL



Rondelle XIV

TOP 15

4-Zimmer Wohnung | 2.DG

Vorraum	15,85 m²
Wohnküche	38,78 m²
Abstellraum	7,73 m²
Schrankraum	5,03 m²
Zimmer 1	27,09 m²
Bad	9,29 m²
Zimmer 2	23,75 m²
WC	2,36 m²
Bad	4,58 m²
Zimmer 3	15,25 m²
SUMME	**149,71 m²**
Terrasse	27,82 m²
	27,82 m²

GESCHOSSPLAN

Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag

GERNER GERNER PLUS.

N

0 1 2 3 m M 1:100

Gemäß Legende ist die Einrichtung Vertragsbestandteil, die Möblierung hingegen ist lediglich ein Vorschlag und erfolgt mieterseits. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Angaben. Die in den Plänen vorhandenen Maße sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Unverbindliche Plankopie, Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN 07.05.202

EHL

Objektbeschreibung

"Rondell XIV" am Park – Ihr neues Zuhause

In der Hochsatzengasse entstand eine exklusive Wohnhausanlage mit 15 hochwertigen Mietwohnungen zwischen 56 m² und 150 m2. Die Anlage verfügt über eine hauseigene Tiefgarage mit Stellplätzen für die zukünftigen Mieter. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und ist ideal für Singles, Paare sowie Familien. Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich wie einen Balkon, Terrasse oder einen Garten, um zusätzlichen Freiraum zu schaffen.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum in der Anlage. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Fußbodenheizung und -Kühlung (bzw. Klimaanlage im Dachgeschoss) aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung
- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile

- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Die Lage:

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)

- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Beziehbar ab: 01.09.2026

Ein Parkplatz kann um € 144,- brutto angemietet werden. E-Stellplätze um € 168,00,- brutto.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten: 3 BMM 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

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.