

## "Rondell XIV" am Park – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 98665**

**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:                   | 62,97 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Gesamtmiete                   | 1.649,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.310,18 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.499,09 €                       |
| Betriebskosten:               | 188,91 €                         |
| USt.:                         | 149,91 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.





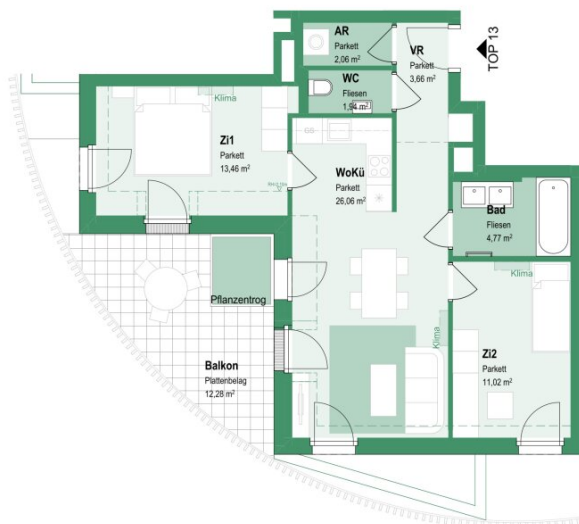












## TOP 13

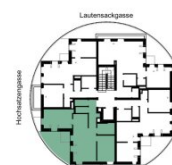
3-Zimmer Wohnung | 1.DG



|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Vorraum     | 3,66 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 2,06 m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche   | 26,06 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1    | 13,46 m <sup>2</sup> |
| Bad         | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2    | 11,02 m <sup>2</sup> |

**SUMME 62,97 m<sup>2</sup>**

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Balkon | 12,28 m <sup>2</sup> |
|        | 12,28 m <sup>2</sup> |



GESCHOSSPLAN

Legende Möblierung  
☐ Vertragsbestand  
☐ Möblierungsvorschlag

WOHNUNGSPLAN

07.05.202



GERNER  
GERNER  
PLUS.



0 1 2 3 m M 1:75

Gemäß Legende ist die Einrichtung Vertragsbestandteil, die Möblierung hingegen ist lediglich ein Vorschlag und erfolgt materialspezifisch. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Angaben. Die in den Plänen vorhandenen Maße sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße ebenfalls (unvollständige Parkette, Änderungen mögliche Bauabfertigung, Behälterauslagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten. Unveränderte Planoskopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### "Rondell XIV" am Park – Ihr neues Zuhause

In der Hochsatzengasse entstand eine exklusive Wohnhausanlage mit 15 hochwertigen Mietwohnungen zwischen 56 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. 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 (werden nach Anmietung eingebaut)
- 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.