

**Urbanes Wohnen im Grünen – Townhouses mit exklusiver
Ausstattung in bester Lage!**



Objektnummer: 83215

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Charasgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	82,31 m ²
Keller:	35,48 m ²
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltemiete (netto)	2.636,43 €
Kaltemiete	2.900,00 €
Betriebskosten:	263,57 €
USt.:	290,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



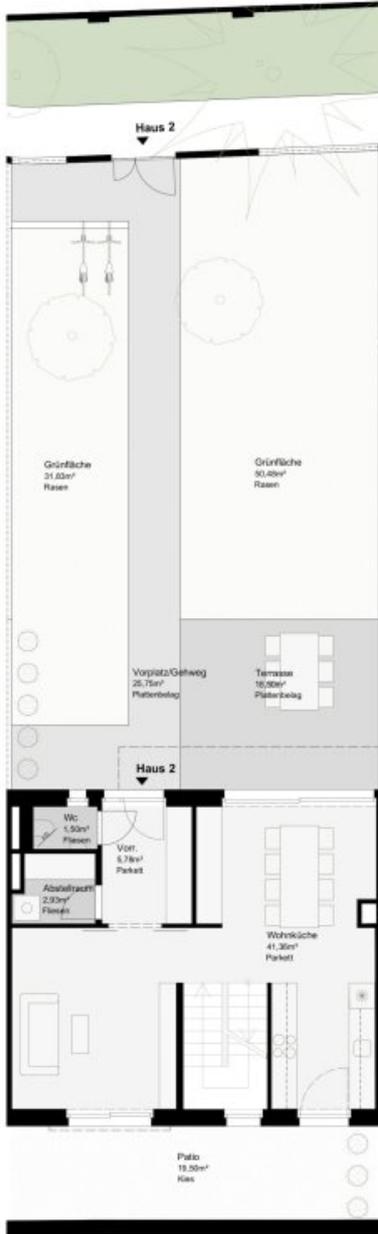
Leo Idinger



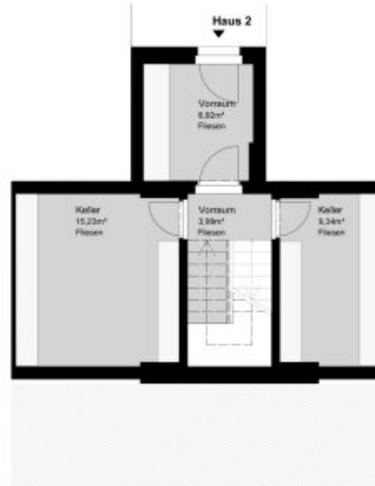


VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 2 1030 Wien, Charasgasse 6



HAUS 2 - ERDGESCHOSS



HAUS 2 - KELLERGEESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 2 - DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	5,79m²
Wc	1,50m²
Abstellraum	2,53m²
Wohnküche	41,30m²
Vorraum	6,69m²
Bad	8,68m²
Wc	1,07m²
Zimmer	11,85m²
Zimmer	10,33m²
Zimmer	10,78m²
SUMME	100,60m²

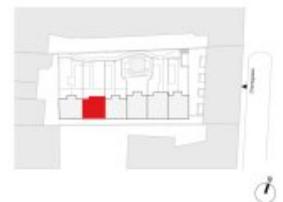
FREIFLÄCHEN

Vorplatz / Gehweg	25,75m²
Grünfläche	31,83m²
Grünfläche	30,49m²
Terrasse	16,90m²
Platz	19,50m²
Terrasse	6,00m²
SUMME	152,96m²

KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	8,50m²
Vorraum	3,98m²
Keller	15,23m²
Keller	9,34m²
SUMME	36,45m²

Raumhöhe
Raumhöhe a.D. 2,20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Grundrissbild nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangsküchen werden Türrichtung, schweben, -achtlicher und Nennabstände bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelerweiterung in Naturmaterial zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind jederzeit vor Ort aufzunehmen.

unverändliche Planlage
Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100



Legende

a.D.	abgehängte Decke
FFH	bitte Pergamentpapier
[Symbol]	Parkett
[Symbol]	Fliesen
[Symbol]	Holzbelag

WIENER STADTIS EHL
VIENNA INSURANCE

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen im Grünen – Townhouse mit exklusiver Ausstattung in bester Lage!

Die Charasgasse befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, Landstraße, einer zentralen und gut angebundenen Lage. Die Gegend zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn-, Büro- und Handelsgebäuden aus und bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur. In der Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn und Busse, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Bezirke ermöglichen. Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote in der Umgebung vorhanden, was die Lage sowohl für Wohn- als auch Geschäftszwecke attraktiv macht.

Das Projekt

Inmitten des idyllischen Innenhofs dieser exklusiven Liegenschaft entstehen moderne Townhouses in Form eines Reihenhauses mit sechs hochwertigen, unterkellerten Wohneinheiten sowie einer großzügigen Tiefgarage. Jede Einheit wird mit einem eigenen Garten sowie privaten Terrassen im Dachgeschoss ausgestattet, die den Bewohnern zusätzlichen Raum für Entspannung und individuelle Gestaltung bieten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt komfortabel über die bestehende Einfahrt von der Charasgasse. Für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung sorgt der bereits bestehende Fernwärmeanschluss, der sowohl für die Heizung als auch für die Warmwasseraufbereitung genutzt wird. Die Schlafzimmer und Wohnzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet, um auch an heißen Sommertagen für eine angenehme Raumtemperatur zu sorgen. Zudem sind bei allen Wohneinheiten ein Wasseranschluss sowie ein Stromanschluss auf den Terrassen und in den Gärten verfügbar, was zusätzliche Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 160,- brutto angemietet werden!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

- exklusive moderne Einbauküchen
- hochqualitative Bäder mit Badewanne und Dusche
- hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- elegantes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- außenliegender Sonnenschutz
- hauseigene Tiefgarage

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U3 Rochusgasse
- Straßenbahnlinie O

- Buslinie 4A, 74A

Beziehbar ab: 01.06.2025

Nebenkosten: 3BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap