

## Stilvolles Townhouse mit Top-Ausstattung und zentraler Lage



**Objektnummer: 83214**

**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:	100,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	91,02 m <sup>2</sup>
Keller:	26,33 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltemiete (netto)	2.637,24 €
Kaltemiete	2.900,00 €
Betriebskosten:	262,76 €
USt.:	290,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL  
Prin  
104  
  
T +  
H +  
  
Ger  
Ver



# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 1 1030 Wien, Charasgasse 6



HAUS 1 - ERDGESCHOSS



HAUS 1 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 1 - DACHGESCHOSS

## WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	5.78m²
Wc	1.50m²
Abstellraum	2.99m²
Wohnfläche	42.38m²
Vorraum	6.97m²
Bad	7.88m²
Wc	1.05m²
Zimmer	10.46m²
Zimmer	10.33m²
Zimmer	11.61m²
<b>SUMME</b>	<b>100.29m²</b>

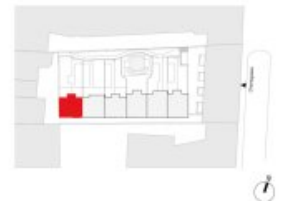
## FREIFLÄCHEN

Vorplatz / Gehweg	28.04m²
Grünfläche	91.07m²
Grünfläche	32.42m²
Terrasse	20.35m²
Platz	20.97m²
Terrasse	5.35m²
<b>SUMME</b>	<b>102.73m²</b>

## KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	7.12m²
Vorraum	3.98m²
Keller	15.22m²
<b>SUMME</b>	<b>26.32m²</b>

Raumhöhe 2,35m  
Raumhöhe a.D. 2,20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgrenze sind nicht im Lieferumfang enthalten. Grenzmaßstab nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Dacheingänge werden Türrichtung, schwellen, -schwellen und Niveaupunkte bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möblierungen in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind nicht mit dem Ort anzubringen.

unverändliche Plangröße

Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100



### Legende

a.D.	abgehängte Decke
FFH	fensterlose Pergolende
[Symbol]	Parkett
[Symbol]	Fliesen
[Symbol]	Holzbelag

WIENER  
STÄDTIS  
VIENNA INSURANCE



# Objektbeschreibung

## Stilvolles Townhouse mit Top-Ausstattung und zentraler 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 Reihenhausesensembles 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 Kaution, 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