

**ERSTBEZUG - Townhouse mit Garten und  
Denkmalgeschütztem Pavillon – Ihr neues Zuhause in  
Bestlage!**



**Objektnummer: 83217**

**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:	109,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	31,76 m <sup>2</sup>
Keller:	33,56 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.590,00 €
Kaltmiete (netto)	2.976,54 €
Kaltmiete	3.263,64 €
Betriebskosten:	287,10 €
USt.:	326,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



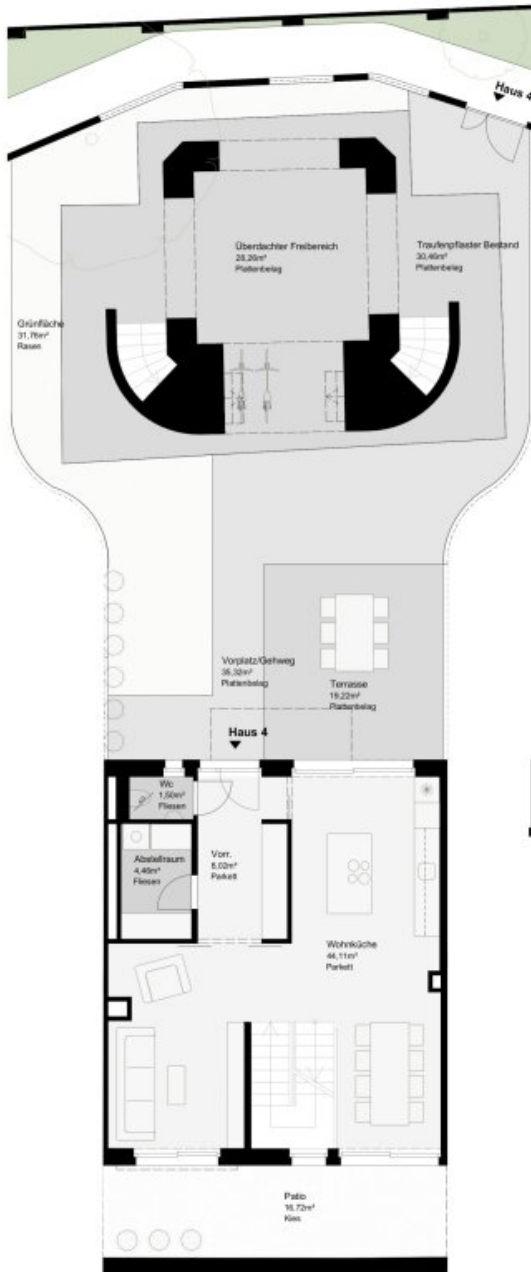
**Leo Idinger**

EHL  
Prin  
104  
  
T +  
H +  
  
Ger  
Ver

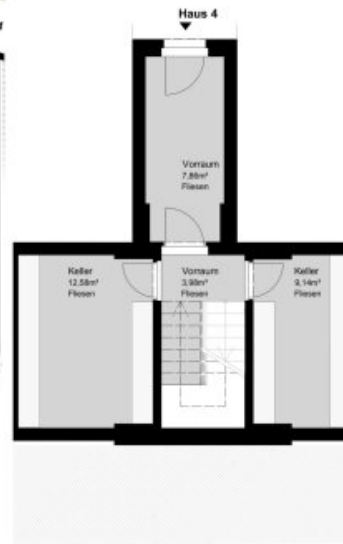


# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 4 1030 Wien, Charasgasse 6



HAUS 4 - ERDGESCHOSS



HAUS 4 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 4 - DACHGESCHOSS

## WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	8,02m²
Wc.	1,04m²
Abstellraum	4,49m²
Wohnküche	46,11m²
Vorraum	7,30m²
Bad	8,97m²
Wc.	1,30m²
Zimmer	11,42m²
Zimmer	11,50m²
Zimmer	10,52m²
<b>SUMME</b>	<b>189,59m²</b>

## KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	7,88m²
Vorraum	3,98m²
Keller	12,58m²
Keller	9,14m²
<b>SUMME</b>	<b>33,58m²</b>

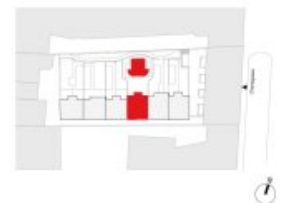
Raumhöhe	2,32m
Raumhöhe a.D.	2,20m

## FREIFLÄCHEN

Hofplatz / Gehweg	35,22m²
Tourenpfaster	30,40m²
Grünfläche	31,76m²
Terrasse	19,22m²
Patio	16,72m²
Terrasse	7,96m²
<b>SUMME</b>	<b>141,47m²</b>

## PAVILLON

Überdachter Freibereich	26,25m²
Pavillon-Raum	16,33m²



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht in Lieferleistung enthalten. Grundrissbild nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangslöcher werden Türrandung, schwelien, -schwellen und Nennausprägung bis 2cm nicht berücksichtigt. Für Möbelerkauter in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind niederleits vor Ort anzubereiten.

unterirdische Parkfläche  
Planstand Maßstab  
07.02.2025 1:100

0 1 2 3 4

Legende

a.D.	abgehängte Decke
FFH	festige Porenpolster
[Symbol]	Parkett
[Symbol]	Fliesen
[Symbol]	Holzbelag

WIENER STÄDTIS EHL  
VIENNA INSURANCE

## Objektbeschreibung

### **Elegantes Townhouse mit Garten und Denkmalschutztem Pavillon – Ihr neues Zuhause in Bestlage!**

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 für Wohnzwecke attraktiv macht.

#### **Das Projekt**

Inmitten des idyllischen Innenhofs dieser exklusiven Liegenschaft entstehen moderne **Townhouses** in Form eines Reihenshausensembles 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. Weitere Details zur Haustechnik entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Abschnitt.

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.

Besonders hervorzuheben ist der denkmalgeschützte Pavillon im Garten, der nicht nur als charmantes Highlight dient, sondern auch für zusätzlichen Platz sorgt und einzigartige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Pavillon ist beheizbar und mit Fischgrätparkett ausgestattet.

Ein Tiergaragenstellplatz 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