

**Elegantes Townhouse in bester Lage – Ihr modernes Zuhause!**



**Objektnummer: 83219**

**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:	110,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	55,61 m <sup>2</sup>
Keller:	41,97 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.390,00 €
Kaltemiete (netto)	2.792,02 €
Kaltemiete	3.081,82 €
Betriebskosten:	289,80 €
USt.:	308,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger



# VERMARKTUNGSPLAN

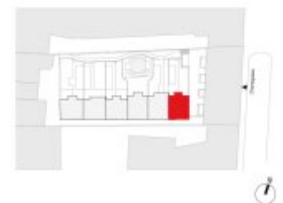
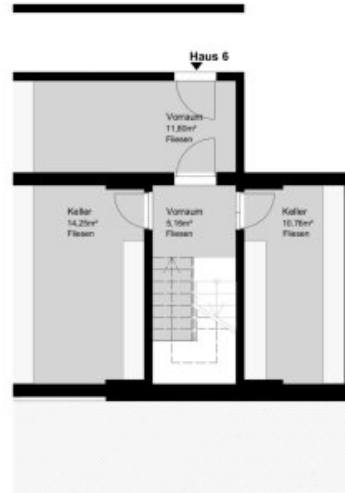
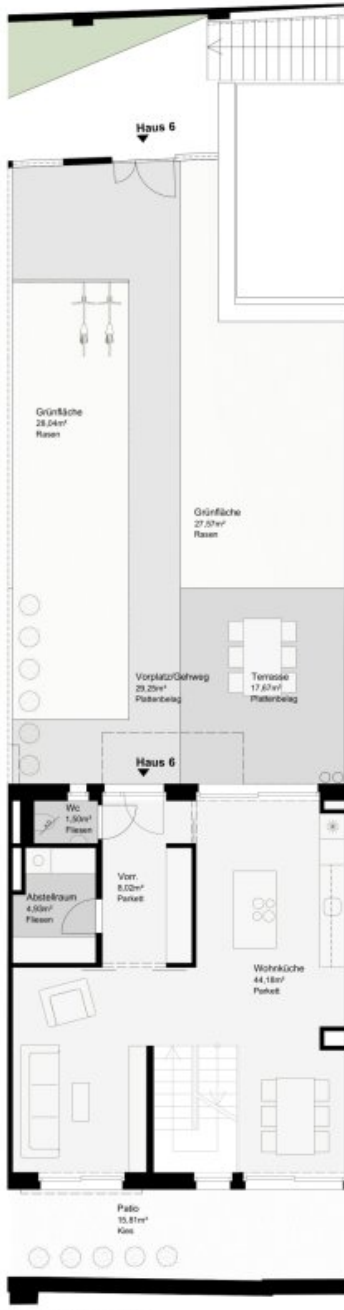
HAUS 6 1030 Wien, Charasgasse 6



WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHEN	
Vorraum	8,82m²	Hofplatz / Gehweg	29,25m²
Wc	1,50m²	Grünfläche	29,04m²
Abstellraum	4,50m²	Grünfläche	27,27m²
Wohnfläche	44,18m²	Terrasse	17,67m²
Vorraum	7,27m²	Patio	15,81m²
Bad	7,51m²	Terrasse	9,90m²
Wc	1,40m²		
Zimmer	12,84m²	<b>SUMME</b>	<b>128,24m²</b>
Zimmer	11,78m²		
Zimmer	11,88m²		
<b>SUMME</b>	<b>110,81m²</b>		

KELLER NUTZFLÄCHE	
Vorraum	11,80m²
Vorraum	5,10m²
Keller	14,25m²
Keller	10,75m²
<b>SUMME</b>	<b>41,90m²</b>

Raumhöhe 2,35m  
Raumhöhe a.D. 2,20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbauelemente sind an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangsgläser werden Türrandung, schwelien, -schleifer und Nennausprägung bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möblierkanten in Naturholz zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind niederlebens vor Ort aufzunehmen.

unverändliche Plankopie  
Planstand 07.02.2025  
Maßstab 1:100



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

WIENER STÄDTIS VIENNA INSURANCE EHL

# Objektbeschreibung

## **Elegantes Townhouse in bester Lage – Ihr modernes Zuhause!**

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 Kautiion, 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