

## **Townhouse with Air Conditioning, Garden, and Terrace – An Exclusive Residential Project!**



**Objektnummer: 83452**

**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:	98,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	67,75 m <sup>2</sup>
Keller:	35,46 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.641,80 €
Kaltmiete	2.900,00 €
Betriebskosten:	258,20 €
USt.:	290,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL  
Prin  
104  
  
T +  
H +  
  
Ger  
Ver

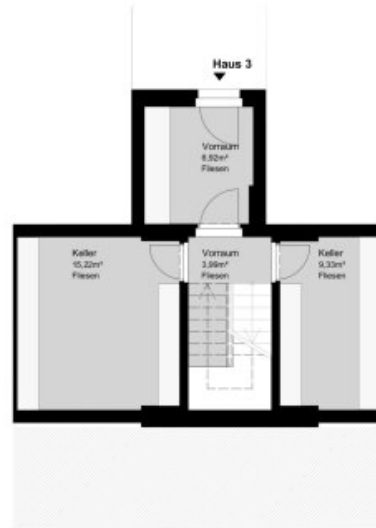


# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 3 1030 Wien, Charasgasse 6



HAUS 3 - ERDGESCHOSS



HAUS 3 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 3 - DACHGESCHOSS



## WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	5.78m²
Wc	1.50m²
Abstellraum	2.99m²
Wohnfläche	41.16m²
Vorraum	6.80m²
Bad	7.12m²
Wc	1.89m²
Zimmer	11.81m²
Zimmer	10.48m²
Zimmer	10.48m²
<b>SUMME</b>	<b>85.55m²</b>

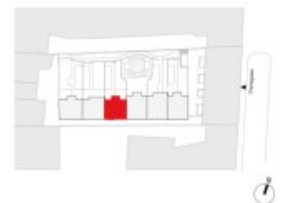
## FREIFLÄCHEN

Vorplatz / Gehweg	28.87m²
Grünfläche	32.43m²
Grünfläche	32.23m²
Terrasse	18.18m²
Patio	18.88m²
Terrasse	6.80m²
<b>SUMME</b>	<b>137.76m²</b>

## KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	6.92m²
Vorraum	3.98m²
Keller	10.22m²
Keller	9.33m²
<b>SUMME</b>	<b>30.45m²</b>

Raumhöhe 2.20m  
Raumhöhe a.D. 2.20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Grundrisse sind nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangsgänge werden Türrückzug, schweben, -schalter und Nennspannung bis 20m nicht berücksichtigt. Für Möblierungen in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind nicht mit Ort anzunehmen.

unverändliche Plankopie  
Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100



Legende	
a.D.	abgehängte Decke
FFH	festige Parkettfläche
□	Parkett
□	Flores
□	Holzbelag

WIENER STÄDTIS EHL VIENNA INSURANCE

# Objektbeschreibung

## Townhouse with Air Conditioning, Garden, and Terrace – An Exclusive Residential Project!

Charasgasse is located in the 3rd district of Vienna, Landstraße, a central and well-connected area. The neighborhood is characterized by a mix of residential, office, and commercial buildings, offering a high quality of life with excellent infrastructure. Public transportation options such as the subway, tram, and buses are nearby, providing quick access to the city center and other districts. Additionally, numerous shopping opportunities, restaurants, and leisure activities in the area make this location attractive for both residential and business purposes.

### The Project

In the heart of the picturesque courtyard of this exclusive property, modern townhouses are being developed as a terraced house ensemble with six high-quality, basemented residential units, as well as a spacious underground garage. Each unit comes with its own garden and private rooftop terraces, offering residents additional space for relaxation and personal design. Access to the underground garage is conveniently provided via the existing driveway from Charasgasse. A sustainable and efficient energy supply is ensured by the already established district heating connection, which is used for both heating and hot water preparation. The bedrooms and living rooms are equipped with air conditioning to maintain a comfortable room temperature even on hot summer days. Additionally, all residential units are equipped with water and electricity connections on the terraces and in the gardens, offering extra flexibility and potential uses.

A parking space in the underground garage can be rented for €160 gross!  
The photos are sample images!

### Features:

- Exclusive modern built-in kitchens
- High-quality bathrooms with bathtubs and showers
- Premium oak parquet flooring in living areas
- Elegant fine stoneware in wet rooms
- External sun protection
- Private underground garage

### Public Transport:

- U-Bahn U3 Rochusgasse
- Tram Line O

- Bus Line 4A, 74A

**Available from:** June 1, 2025

**Additional Costs:** 3 months' rent deposit, contract preparation costs

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