

## **Elegant Townhouse with Garden and Listed Pavilion – Your New Home in a Prime Location!**



**Objektnummer: 83453**

**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



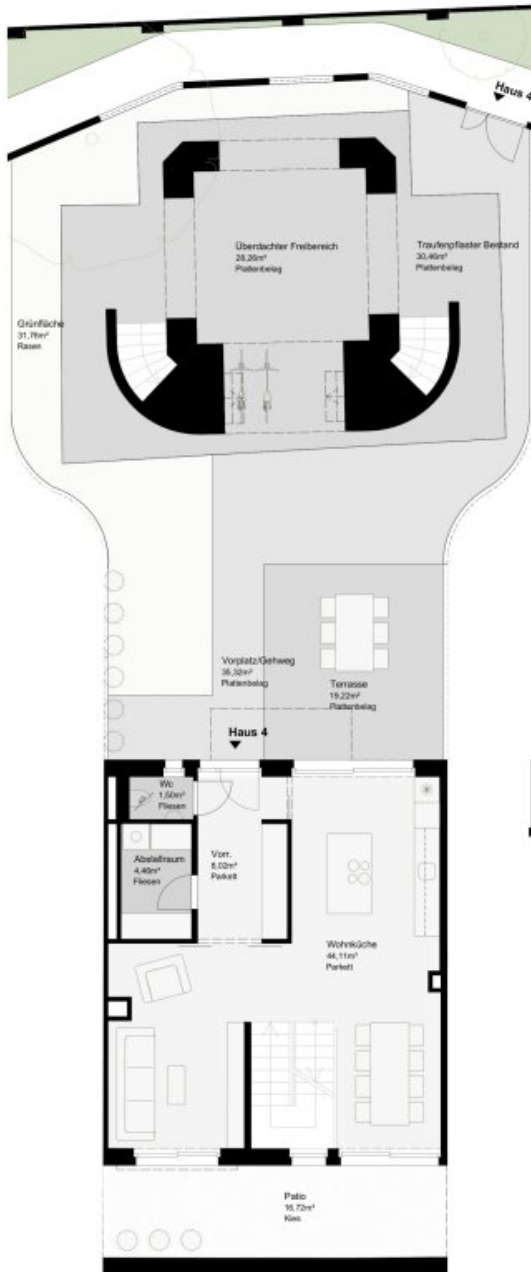
**Leo Idinger**

EHL  
Prin  
104  
  
T +  
H +  
  
Ger  
Ver

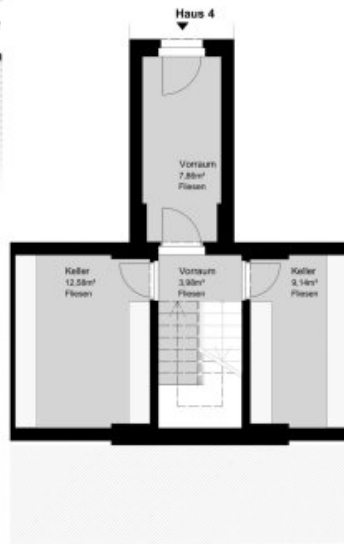


# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 4 1030 Wien, Charasgasse 6



HAUS 4 - ERDGESCHOSS



HAUS 4 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 4 - DACHGESCHOSS



## WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	8.02m²
Wc	1.06m²
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>109.50m²</b>

## FREIFLÄCHEN

Hofplatz / Gehweg	35.22m²
Traufengiebel	30.40m²
Grünfläche	31.76m²
Terrasse	19.22m²
Patio	16.72m²
Terrasse	7.96m²
<b>SUMME</b>	<b>141.47m²</b>

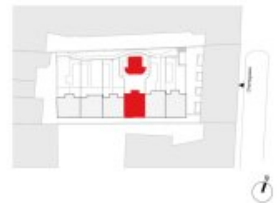
## KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	7.80m²
Vorraum	3.98m²
Keller	12.58m²
Keller	9.14m²
<b>SUMME</b>	<b>33.50m²</b>

## PAVILLON

Überdachter Freibereich	26.25m²
Pavillon-Raum	16.33m²

Raumhöhe	2.32m
Raumhöhe a.D.	2.20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht in Lieferleistung enthalten. Einbauarbeiten sind an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangslöcher werden Türrückung, schwelben, -schalter und Nennspannung bis 20m nicht berücksichtigt. Für Wölbekonstruktion in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroinstallation wird niederstromig vor Ort aufzuführen.

unterirdische Parkfläche  
Planstand Maßstab  
07.02.2025 1:100

0 1 2 3 4

### Legende

a.D.	abgehängte Decke
FFH	festgelegte Parquetfläche
[Symbol]	Parquet
[Symbol]	Fliesen
[Symbol]	Holzbelag

WIENER STÄDTIS EHL  
VIENNA INSURANCE

# Objektbeschreibung

## **Elegant Townhouse with Garden and Listed Pavilion – Your New Home in a Prime Location!**

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 residential 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. Further details on the building technology can be found in the corresponding section. 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 have water and electricity connections on the terraces and in the gardens, offering extra flexibility and potential uses.

A highlight of this property is the listed pavilion in the garden, which not only serves as a charming feature but also provides additional space and unique possibilities for use. The pavilion is heated and features herringbone parquet flooring.

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