

## Modern Townhouse with Garden and Terrace in the 3rd District



**Objektnummer: 83454**

**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:	110,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	52,63 m <sup>2</sup>
Keller:	39,19 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.791,68 €
Kaltmiete	3.081,82 €
Betriebskosten:	290,14 €
USt.:	308,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EH  
Pri  
104  
  
T +  
H +  
  
Ge  
Ve



# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 5 1030 Wien, Charasgasse 6

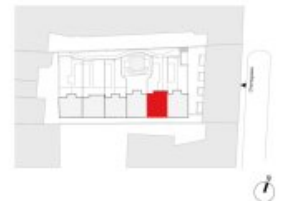
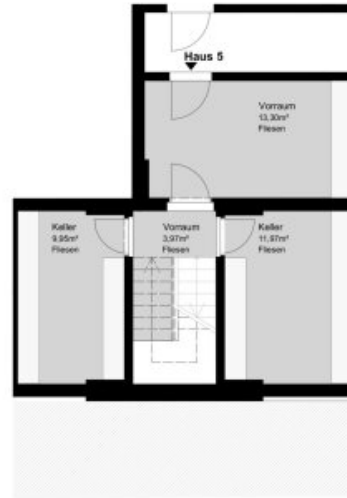
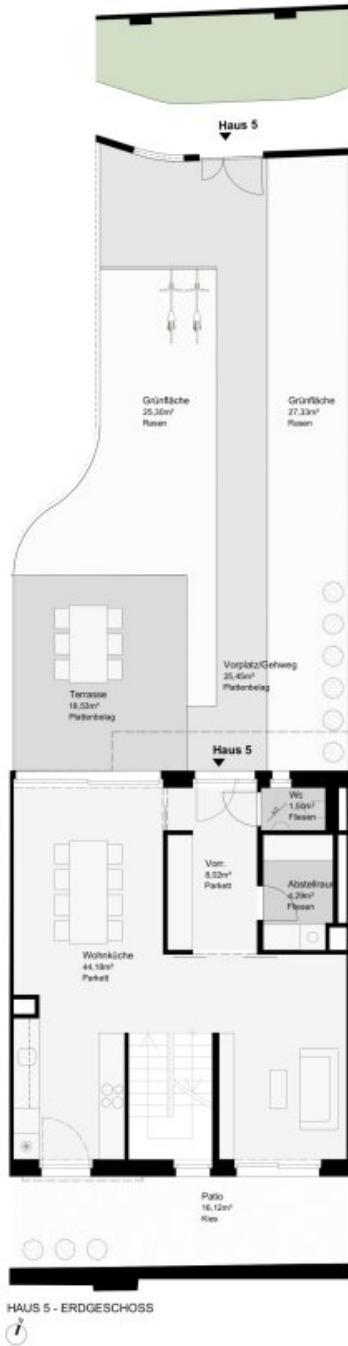


WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHEN	
Vorraum	8,52m <sup>2</sup>	Hofplatz / Gehweg	25,45m <sup>2</sup>
Wc	1,50m <sup>2</sup>	Grünfläche	25,30m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29m <sup>2</sup>	Grünfläche	27,25m <sup>2</sup>
Wohnfläche	46,15m <sup>2</sup>	Terrasse	16,02m <sup>2</sup>
Vorraum	9,54m <sup>2</sup>	Patio	16,12m <sup>2</sup>
Bad	8,97m <sup>2</sup>	Terrasse	8,58m <sup>2</sup>
Wc	1,46m <sup>2</sup>		
Zimmer	12,61m <sup>2</sup>	<b>SUMME</b>	<b>121,45m<sup>2</sup></b>
Zimmer	10,65m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,12m <sup>2</sup>		
<b>SUMME</b>	<b>110,74m<sup>2</sup></b>		

## KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	13,30m <sup>2</sup>
Vorraum	3,67m <sup>2</sup>
Keller	11,57m <sup>2</sup>
Keller	9,95m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>38,49m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe 2,32m  
Raumhöhe a.D. 2,20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgrenze sind nicht in Lieferumfang enthalten. Grenzmaßstab nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangsgänge werden Türrahmen, schweben, -schalter und Nennabstände bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelerweiterung in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind nicht an Ort anzunehmen.

unverändliche Planpunkte  
Planstand: 07.02.2025  
Maßstab: 1:100



Legende		
a.D.	abgehängte Decke	
FFH	festgelegte Persenplatte	
□	Parkett	
□	Fliesen	
□	Holzbelag	

**WIENER STÄDTIS EHL**  
VIENNA INSURANCE

# Objektbeschreibung

## Modern Townhouse with Garden and Terrace in the 3rd District

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 have 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