

## **Townhouses mit Klimaanlage, Garten und Terrasse – Ein exklusives Wohnprojekt!**



**Objektnummer: 83216**

**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.

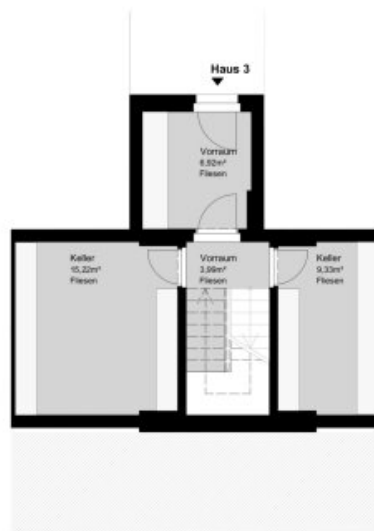
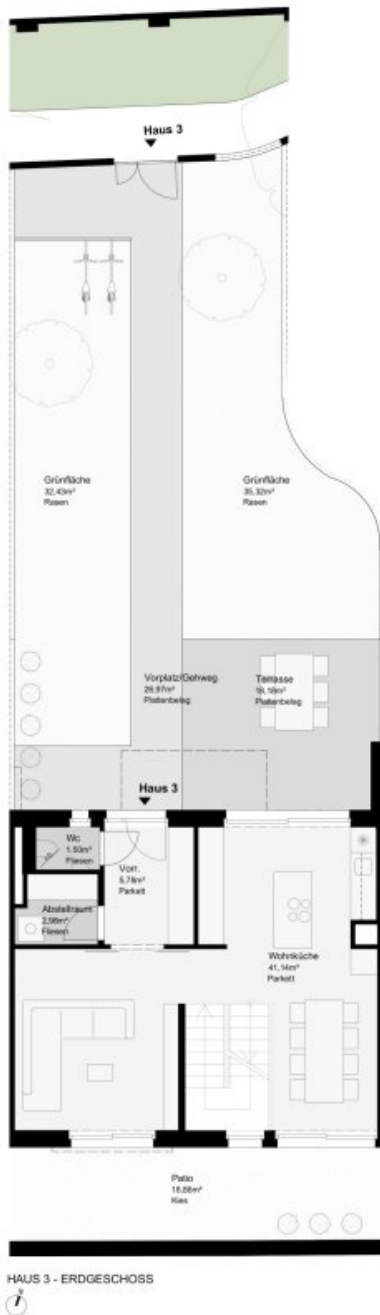
## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL  
Prin  
104  
  
T +  
H +  
  
Ger  
Ver



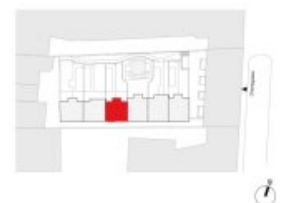


## VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 3 1030 Wien, Charasgasse 6



| WOHNNUTZFLÄCHE       | FREIFLÄCHEN                 |
|----------------------|-----------------------------|
| Vorraum 5.78m²       | Vorgelände / Gehweg 26.97m² |
| Wc 1.50m²            | Grünfläche 32.40m²          |
| Abstellraum 2.00m²   | Grünfläche 32.40m²          |
| Wohnfläche 41.14m²   | Terrasse 18.08m²            |
| Vorraum 6.80m²       | Patio 10.88m²               |
| Bad 7.13m²           | Terrasse 6.80m²             |
| Wc 1.50m²            |                             |
| Zimmer 11.51m²       | <b>SUMME 137.76m²</b>       |
| Zimmer 10.33m²       |                             |
| Zimmer 10.45m²       |                             |
| <b>SUMME 85.55m²</b> |                             |
| KELLER NUTZFLÄCHE    |                             |
| Vorraum 6.80m²       |                             |
| Vorraum 3.99m²       |                             |
| Keller 15.22m²       |                             |
| Keller 9.22m²        |                             |
| <b>SUMME 35.40m²</b> |                             |
| Raumhöhe 2.32m       |                             |
| 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 Durchgangsgänge werden Türrahmen, schwelben, -schalter und Niveaugänge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelerstellung in Naturstoffe zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind niederspannungsfähig vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie

Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100

0 1 2 3 4

Legende  
a.D. PfH  
abgehängte Decke  
festgelegte Panspektive  
Parkett  
Fliesen  
Holzbelag

WIENER  
STÄDTIS  
VIENNA INSURANCE





## Objektbeschreibung

### **Townhouse mit Klimaanlage, Garten und Terrasse – Ein exklusives Wohnprojekt!**

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 Reihenhausesensembles 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 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.