

Elegantes Townhouse mit Garten und Denkmalgeschütztem Pavillon – Ihr neues Zuhause in Bestlage!



Objektnummer: 83112

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Charasgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	31,76 m ²
Keller:	33,56 m ²
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



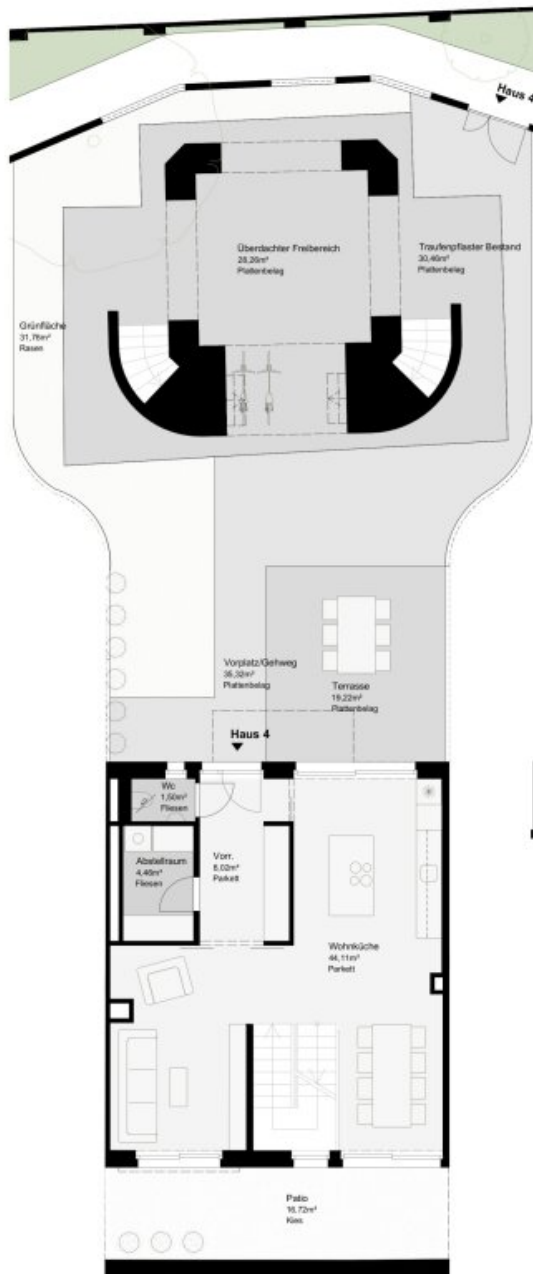
Leo Idinger

EHL
Prim
104

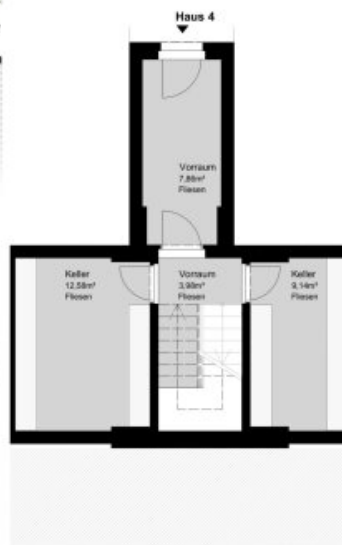
T +
H +

Ger
Ver





HAUS 4 - ERDGESCHOSS



HAUS 4 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE



HAUS 4 - DACHGESCHOSS

VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 4 1030 Wien, Charasgasse 6



WOHNNUTZFLÄCHE

Vorräum	8,52m²
Wc	1,50m²
Abstellraum	4,49m²
Wohnfläche	46,11m²
Vorräum	7,30m²
Bad	8,97m²
Wc	1,30m²
Zimmer	11,42m²
Zimmer	11,50m²
Zimmer	10,52m²
SUMME	109,56m²

FREIFLÄCHEN

Vorplatz / Gehweg	36,20m²
Traufengiefler	30,40m²
Grünfläche	31,78m²
Terrasse	19,22m²
Patis	10,72m²
Terrasse	7,89m²
SUMME	141,47m²

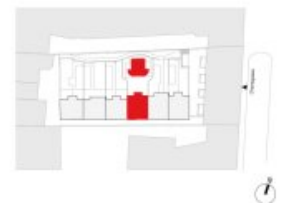
KELLER NUTZFLÄCHE

Vorräum	7,88m²
Vorräum	3,98m²
Keller	12,58m²
Keller	9,14m²
SUMME	33,58m²

PAVILLON

Überdachter Freibereich	28,25m²
Pavillon-Raum	10,33m²

Raumhöhe	2,33m
Raumhöhe a.D.	2,20m



Die im Plan dargestellten Errichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbauelemente sind an der Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangsgänge werden Türrahmen, schwellen, -schwellen und Niveaugänge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelauswahl in Naturmaterialien zu nehmen. Die Elektroauslastung wird mindestens vor Ort aufzunehmen.

unveränderte Plankopie
Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100

0 1 2 3 4

Legende
a.D. FFH
abgehängte Decke
festgelegte Parkette
Parkett
Fliesen
Holzbelag

WIENER
STÄDTIS
VIENNA INSURANCE



Objektbeschreibung

Elegantes Townhouse mit Garten und Denkmalgeschütztem Pavillon – Ihr neues Zuhause in Bestlage!

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 für Wohnzwecke 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. Weitere Details zur Haustechnik entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Abschnitt.

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.

Besonders hervorzuheben ist der denkmalgeschützte Pavillon im Garten, der nicht nur als charmantes Highlight dient, sondern auch für zusätzlichen Platz sorgt und einzigartige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Pavillon ist beheizbar und mit Fischgrätparkett ausgestattet.

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.