# ERSTBEZUG - Townhouse mit Garten und Denkmalgeschütztem Pavillon – Ihr neues Zuhause in Bestlage!

**Objektnummer: 83217**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Garten:** | 31,76 m² |
| **Keller:** | 33,56 m² |
| **Gesamtmiete** | 3.590,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.976,54 € |
| **Kaltmiete** | 3.263,64 € |
| **Betriebskosten:** | 287,10 € |
| **USt.:** | 326,36 € |

**Provisionsangabe:**

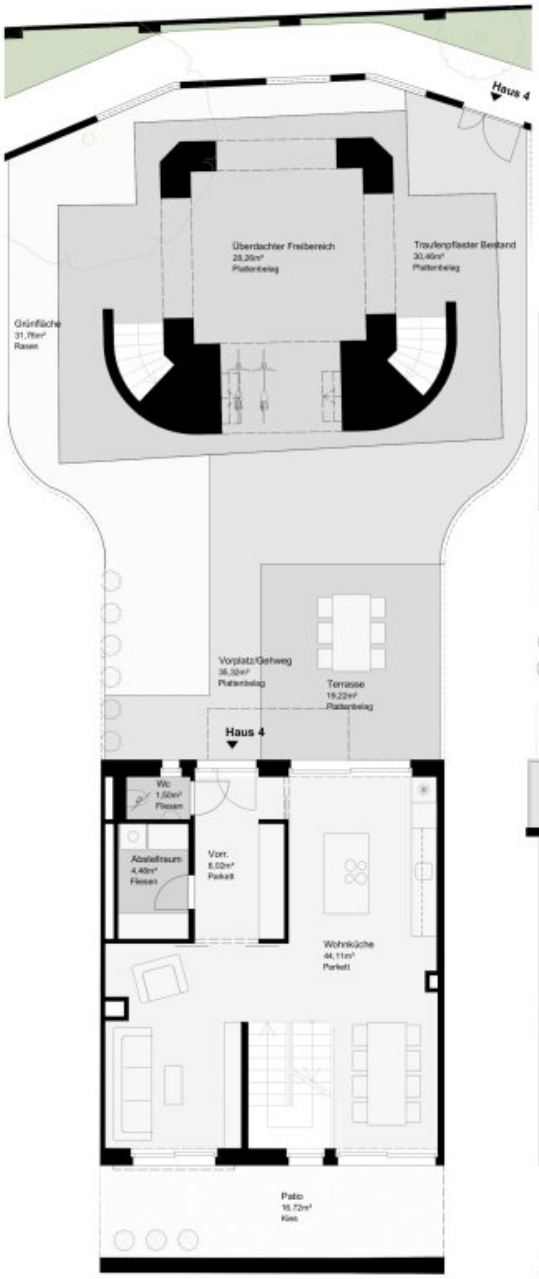
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

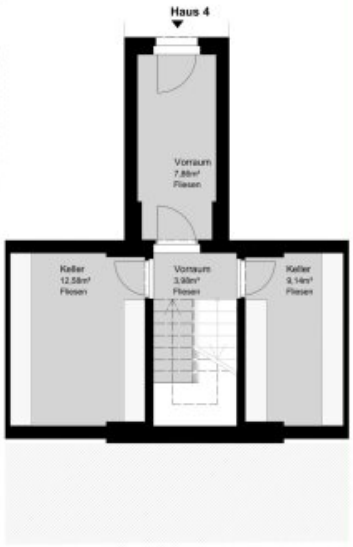
**Leo Idinger**

# VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 4 1030 Wien, Charasgasse 6




HAUS 4 - ERDGESCHOSS




HAUS 4 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE

HAUS 4 - DACHGESCHOSS

## WOHNNUTZFLÄCHE

| | |
|---|---|
| Vorraum | 8,02m² |
| WC | 1,50m² |
| Abstellraum | 4,49m² |
| Wohnküche | 44,11m² |
| Vorraum | 7,30m² |
| Bad | 6,97m² |
| WC | 1,39m² |
| Zimmer | 11,42m² |
| Zimmer | 11,50m² |
| Zimmer | 10,92m² |
| **SUMME** | **105,50m²** |

## FREIFLÄCHEN

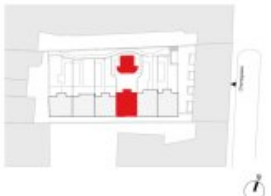
| | |
|---|---|
| Vorplatz / Gehweg | 35,32m² |
| Traufenpflaster | 30,46m² |
| Grünfläche | 31,76m² |
| Terrasse | 19,22m² |
| Patio | 16,72m² |
| Terrasse | 7,99m² |
| **SUMME** | **141,47m²** |

## KELLER NUTZFLÄCHE

| | |
|---|---|
| Vorraum | 7,88m² |
| Vorraum | 3,98m² |
| Keller | 12,58m² |
| Keller | 9,14m² |
| **SUMME** | **33,58m²** |
| Raumhöhe | 2,53m |
| Raumhöhe a.D. | 2,20m |

## PAVILLON

| | |
|---|---|
| Überdacht. Freibereich | 28,26m² |
| Pavillon Raum | 16,33m² |



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr von Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangslichte werden Türanschlag, -schwellen, -schleifer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbeleinbauten in Nutzeinheit zu nehmen. Die Elektroausslässe sind meterseits vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie

Planstand 07.02.2025 Maßstab 1:100

0 1 2 3 4

Legende
a.D. abgehängte Decke
FFH fertige Parapethöhe
Parkett
Fliesen
Holzbelag

WIENER STÄDTISCHE VIENNA INSURANCE GROUP EHL

# 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 Reihenhausensembles 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 Klimaanlagen 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 Tierfgaragenstellplatz 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.