Elegantes Townhouse in bester Lage – Ihr modernes Zuhause!

Objektnummer: 83219

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:	110,61 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	55,61 m²
Keller:	41,97 m²
Gesamtmiete	3.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.792,02 €
Kaltmiete	3.081,82 €
Betriebskosten:	289,80 €
USt.:	308,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Leo Idinger

VERMARKTUNGSPLAN

HAUS 6 1030 Wien, Charasgasse 6

WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	8.02m²
Wc	1.50m²
Abstellraum	4.50m²
Wohnküche	44.18m²
Vorraum	7.27m²
Bad	7.01m²
Wc	1.40m²
Zimmer	12.64m²
Zimmer	11.78m²
Zimmer	11.88m²
SUMME	**110.81m²**

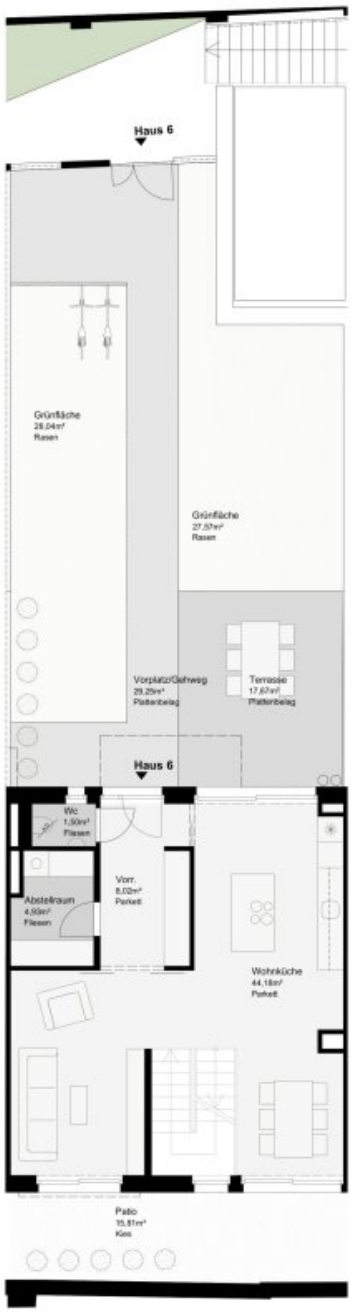
FREIFLÄCHEN

Vorplatz / Gehweg	29.25m²
Grünfläche	28.04m²
Grünfläche	27.57m²
Terrasse	17.67m²
Patio	15.81m²
Terrasse	9.80m²
SUMME	**128.24m²**

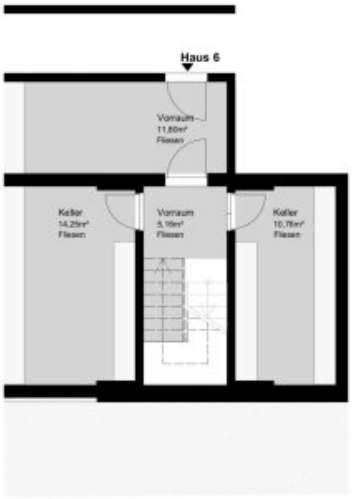
KELLER NUTZFLÄCHE

Vorraum	11.80m²
Vorraum	5.16m²
Keller	14.25m²
Keller	10.76m²
SUMME	**41.97m²**

Raumhöhe	2.53m
Raumhöhe a.D.	2.20m

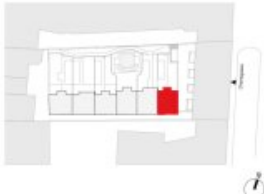


HAUS 6 - ERDGESCHOSS



HAUS 6 - KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE

HAUS 6 - DACHGESCHOSS



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 Naturmaße 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 in bester Lage – Ihr modernes Zuhause!

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 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. 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.

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.