# FUNKHAUS - Das beste aus beiden Welten - Nord- und Südbalkon!



**Objektnummer: 583355** 

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1040 Wien

Baujahr: 2026

Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau

Wohnfläche: 114,89 m²

Zimmer: 3
Balkone: 1

**Keller:** 2,93 m<sup>2</sup>

**Heizwärmebedarf: B** 27,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a **Kaufpreis:**1.450.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**

# **Elisabeth Rohr-Funkhaus**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U. Mariahilfer Strasse 47/5/2 1060 Wien

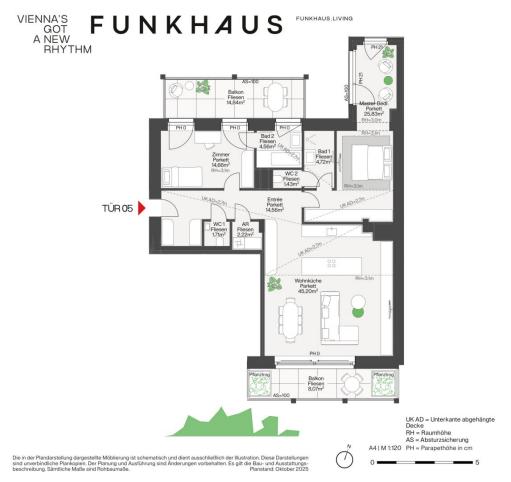
T +43 699 10853663 H +4369910853663

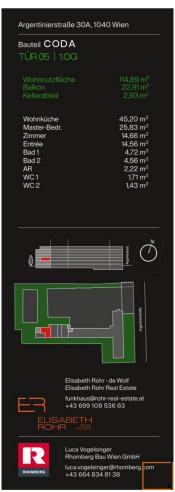
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# **Objektbeschreibung**

Wer im Funkhaus durch eine der vielen Eingangstüren tritt, fühlt, hier liegt etwas in der Luft. Ein besonderer Rhythmus. Der Beat unserer Stadt!

#### Willkommen im Funkhaus - Viertel!

Das Funkhaus wurde 1930 erbaut und steht unter Denkmalschutz, 1970 wurde das Gebäude von "Architekten Weber" erweitert. Die historische Bausubstanz wird nun behutsam restauriert, erweitert und - in die Bauteile ECHO und CODA unterteilt - an moderne Wohnbedürfnisse angepasst. Das Konzept des Umbaus stammt vom renommierten Wiener Architekturbüro BWM Designers & Architects, das europaweit für seinen sensiblen Umgang mit historischen Gebäuden bekannt ist.

# Die Highlights von Bauteilen ECHO und CODA sind:

- 22 Eigentumswohnungen zwischen 42 m² und 202 m² Wohnfläche
- Unverbaubarer Grünblick auf den Theresianumpark
- Raumhöhen bis zu 3,1m
- Wärme- und Kälteversorgung: Geothermie (Tiefenbohrung)
- In-house Gym (Fitness) und Cycle Lounge Bike Storage

Nutzen Sie die Gunst der Stunde und sein Sie ein early adopter. Wir laden Sie ein, sich nach vorheriger Terminvereinbarung als einer der Ersten vor Ort zu informieren.

# PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER.

## **DIE LAGE**

Vienna's got a new rhythm - Das Funkhaus – Viertel!

Wohnen Sie mit Blick auf den Theresianumpark inmitten der Stadt, im Botschaftsviertel des 4. Bezirks.

Nahe der Verkehrsknotenpunkte

U1 Taubstummengasse

- U2 und U4 Karlsplatz / U5 ab 2026
- Straßenbahn (D-Wagen, 1, 2, 6, 71)
- Buslinie (2A, 4A, 59A, 303, B01, L096)

und trotzdem entschleunigt - verbunden mit dem Flow der Stadt. Die Argentinierstraße ist als erste Fahrradstraße Österreichs am Puls der Zeit!

Das Funkhaus in der Stadt der Musik in unmittelbarer Nähe zur Staatsoper, zum Musikverein und zum Konzerthaus. Das gibt es eben nur in Wien!

#### **Kunst und Kultur**

- Oberes und Unteres Belvedere sowie Belvedere21
- Wien Museum
- Akademietheater
- Theater im Park
- Galerien im Freihausviertel (Schleifmühlgasse)

Die top5 liegt im 1.Obergeschoß und verfügt über zwei FREIFLÄCHEN (Süden und Norden).

# Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit Platz f
  ür einen Garderobenverbau
- offener Wohn- und Essbereich (ca. 45,20m²)
- Master Bedroom mit en-suite Badezimmer (Waschbecken, Dusche, Toilette separat)
- zweites Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Waschbecken, Badewanne) und Zugang zum privaten Balkon
- · Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Balkon (ca. 24,88m²)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m

# Höhere Schule <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

# Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap