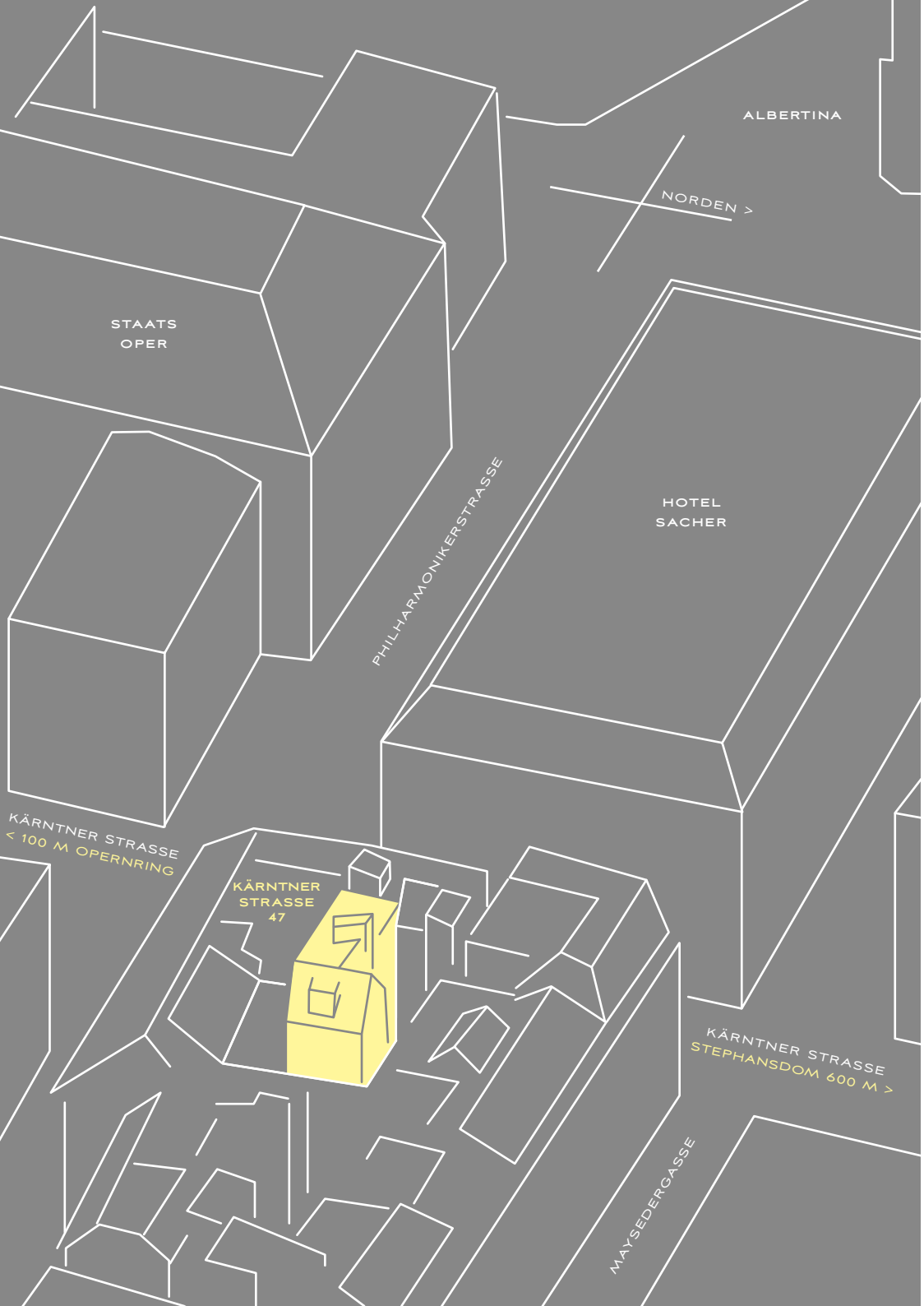
PIMENT

IMMOBILIEN &
INVESTMENT

KÄRNTNER STRASSE 47

1010 WIEN



THE INNER CITY PENTHOUSE

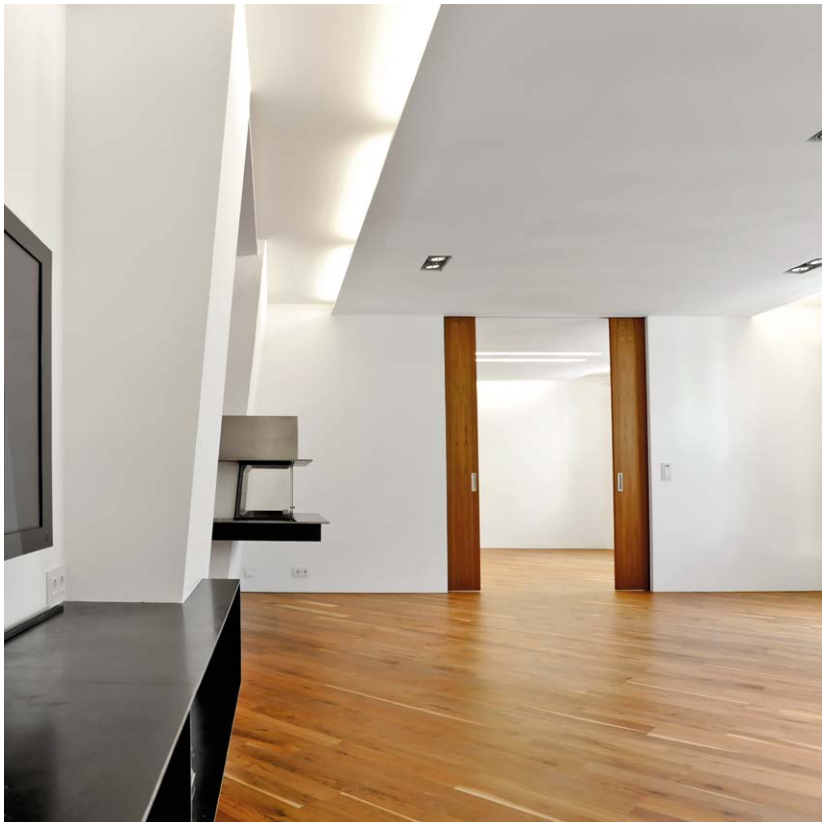
MEHR ALS LAGE, LAGE, LAGE

Das Wie folgt bekanntlich dem Wo und ist in diesem Falle genauso begütet. Wer kann schon behaupten inmitten der Stadt als auch entspannt und in Ruhe zu leben? Die *Kärntner Straße 47* kann das, auf mehreren Ebenen.

INDIVIDUELL LEBEN AUF VIER EBENEN

Heute dies, morgen jenes. Sie möchten spontan entscheiden und lieben die Diversität? Die *Kärntner Straße 47* ist Ihr gebautes Pendant: Moderne Architektur am Puls der Zeit. Der Grundriss zoniert die einzelnen Wohnbereiche und unterstützt dabei Ihre Individualität. Eine Wohnung, drei Wohnebenen, unendliche Möglichkeiten.

01 ERWEITERTER WOHNRAUM
02 BALKON INNENSEITIG
03 SAUNA UND DAMPFBAD



OFFENE WOHNLANDSCHAFT

LEVEL I

GROSSZÜGIG AUSGEGLICHEN

Wohnatmosphäre durch natürliche Oberflächen kombiniert mit modernem Design & High Tech. Der qualitativ hochwertige Ausbaustandard schafft Komfort und Ambiente.

LEVEL I

WOHNFLÄCHE RUND 189 M2

2 BALKONE CA. 10 M2

–

1 EINGANGSBEREICH/VORRAUM

1 WOHNRAUM

1 ARBEITSZIMMER/WOHNRAUMERWEITERUNG

2 ZIMMER

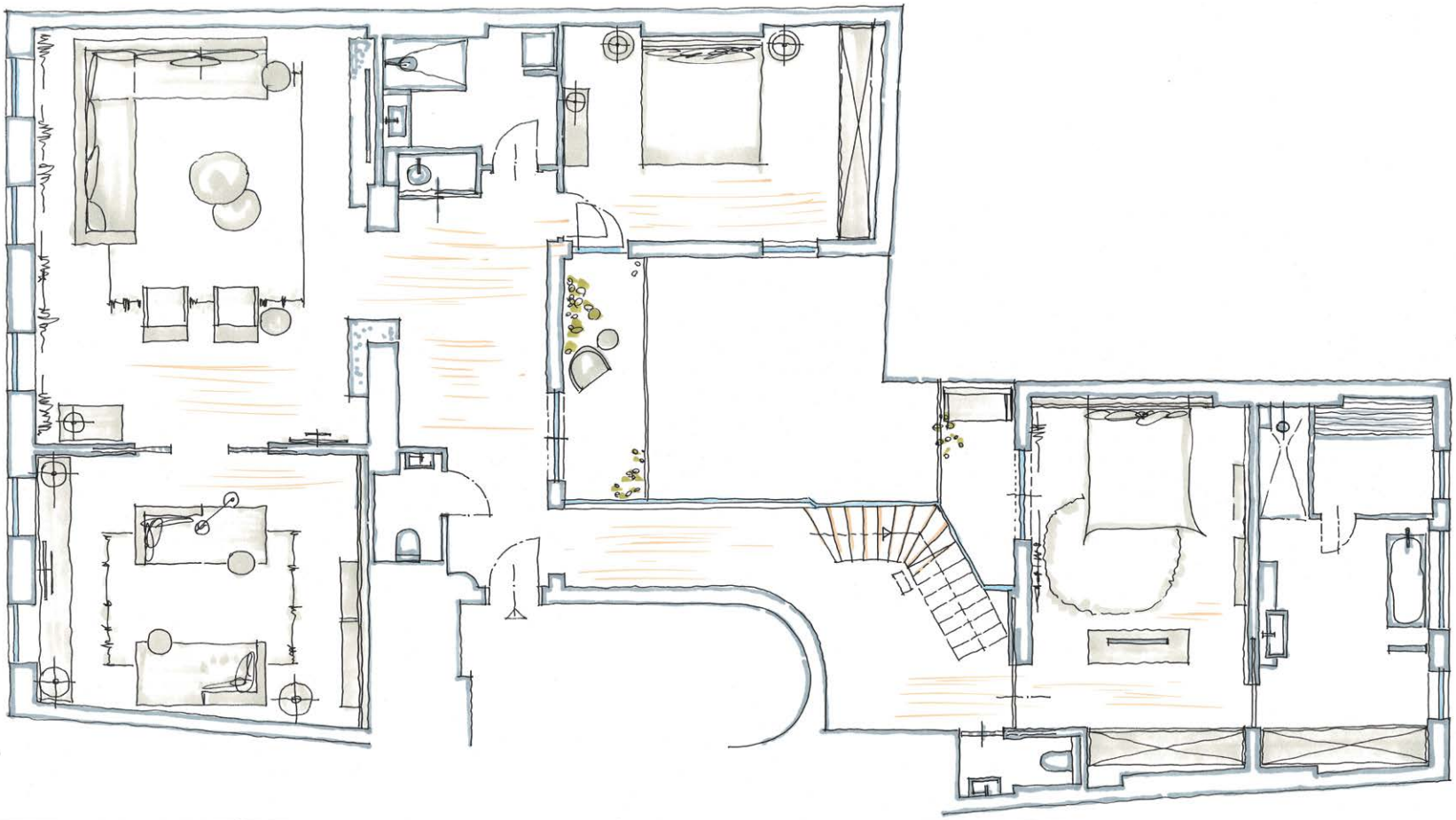
1 BAD INKL. SAUNA + SEPARATEN WC

1 BAD INKL. WC

1 GÄSTE WC

1 VORRAUM

OFFENE WOHNLANDSCHAFT

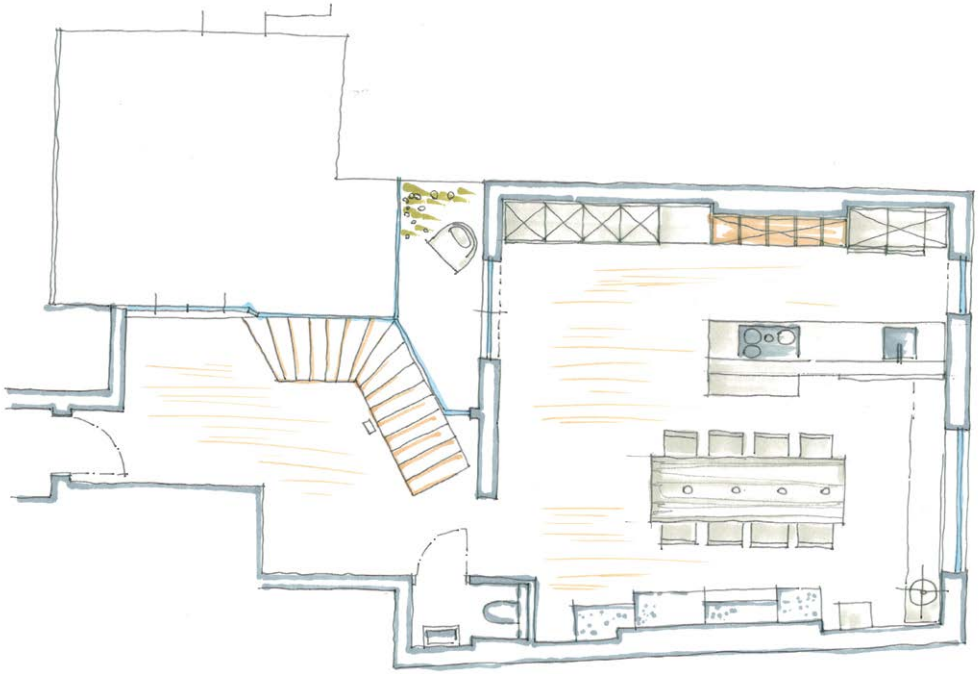


LEVEL II

DIE OFFENE WOHNKÜCHE

LEVEL II

WOHNFLÄCHE RUND 64 M2
1 BALKON CA. 4 M2
–
1 EINGANGSBEREICH/VORRAUM
1 WOHNKÜCHE
1 WC



OFFENE WOHNKÜCHE

IM MITTELPUNKT DES LEBENS

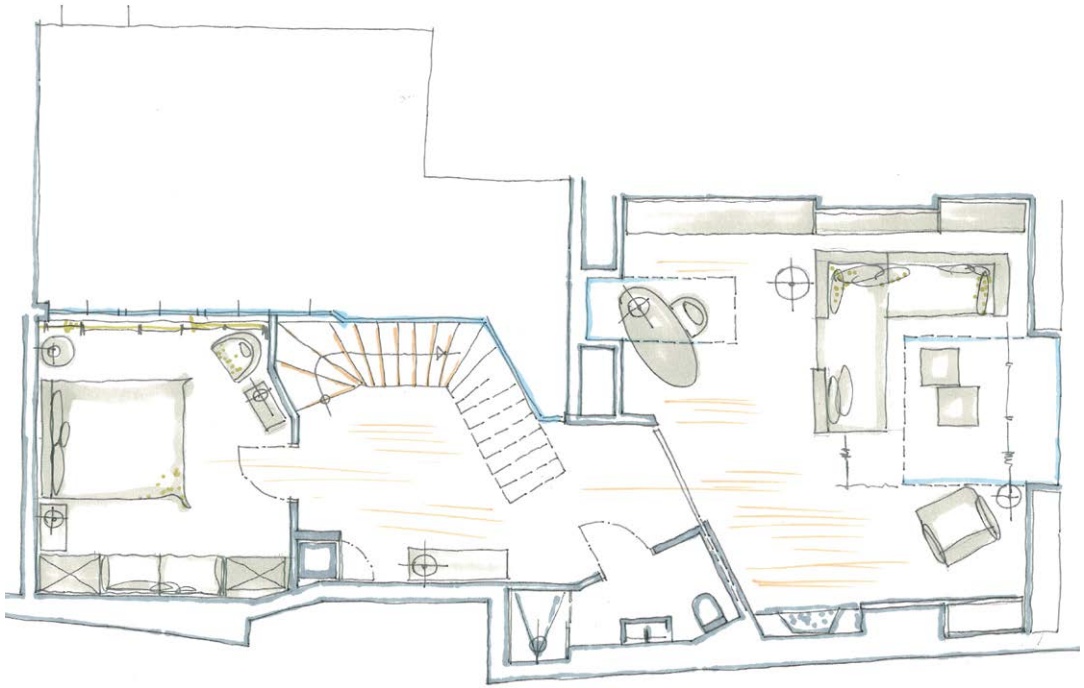
Auf einer eigenen Erschließungsebene liegt die geräumige Wohnküche und verbindet als Herzstück die darunter liegende Wohnlandschaft mit dem darüber liegenden Kaminatelier. Die moderne Küchentechnik bietet für Hobbyköche den idealen Raum für kulinarische Ausflüge. Der separate Wohnungseingang verwandelt die Küche aber auch in eine perfekte Servicestation für Ihr Cateringunternehmen.

DAS KAMINATELIER

LEVEL III

OFFENHEIT TRIFFT RÜCKZUG

Das Kaminatelier öffnet sich zum Außenraum gesäumt von großen Fensterflächen und wirkt damit hell und freundlich. Die Ebene ist mit einem zusätzlichen Zimmer und einem kleinen Badezimmer ausgestattet. Bespielen Sie diesen Bereich als Arbeitsatelier, Rückzugsort oder Wohnebene für Gäste.



LEVEL III

WOHNFLÄCHE RUND 72 M2

–

1 KAMINZIMMER

1 ZIMMER

1 BADEZIMMER MIT WC

1 VORRAUM

BEWEGUNG IST LEBEN

Der Weg durch das Penthouse gestaltet sich lebendig, gesäumt von Fensterflächen. Es sind nur ein paar Schritte zum Himmel über Wien.

AUFGANG ZUR DACHTERRASSE

LEVEL
IV

DIREKTER BLICK AUF DIE STAATSOPER

VOLLVERGLASTER AUFGANG ZUR DACHTERRASSE

360° WEITBLICK

Grenzenloser rund um Blick über die Wiener Innenstadt mit prominenter Nachbarschaft. Das Milchglasgeländer der Dachterrasse bewahrt Ihre Intimität. Lassen Sie sich zu einem Opernbesuch verführen oder genießen Sie ein Sonnenbad.

AN DER KÄRNTNER STRASSE

WOHNEN AN EINER
WELTBERÜHMTEN ADRESSE
MIT GESCHICHTE

Die *Kärntner Straße*, die schon zur Römerzeit bestand, wurde durch Leopold VI (1198-1230), zum Ausfallstor des Handels in den Süden. Zu jener Zeit siedelten sich Gasthöfe, Herbergen und Handelsniederlassungen an. Das Kärntnertor, an dem damals die Straße endete, spielte im Laufe der Geschichte sehr oft eine wichtige Rolle.

Im 19. und 20 Jh. wandelte sich die weltberühmte Straße zwischen Oper und Stephansdom zu einer Flaniermeile. Exquisite Geschäfte reihten sich an teure Hotels und Restaurants der Luxusklasse.

Die anfängliche Euphorie über den zunehmenden Verkehr der Nachkriegszeit, verflog sehr rasch und so wurden die Architekten Wilhelm Holzbauer und Wolfgang Windbrechtinger mit der Umgestaltung zu einer Fußgängerzone beauftragt.

Heute gilt die *Kärntner Straße* als ein erfolgreiches städtebauliches Experiment und nimmt selbstbewusst eine Vorreiterrolle in der Wiener Innenstadt ein. Sie wird von den Bewohnern der Inneren Stadt als auch von den Touristen aus aller Welt ebenbürtig belebt und geliebt.

01 DACHLANDSCHAFT KÄRNTNER STRASSE
02 STAATSOPER
03 ALBERTINA
04 PALMENHAUS
05 LOBMEYR
06 HOTEL SACHER

INMITTEN DER INNEREN STADT

KULTUR	HOTELS *****	LANDMARKS	KULINARIK
1 STAATSOPER	1 SACHER	1 STEPHANSDOM	1 LOOS BAR
2 ALBERTINA	2 BRISTOL	2 MICHAELERPLATZ	2 SCHWARZES KAMEL
3 MUSIKVEREIN	3 GRAND HOTEL	3 HOFBURG	3 MEINDL AM GRABEN
4 KONZERTHAUS	4 IMPERIAL	4 KARLSKIRCHE	4 CAFÉ PRÜCKL
5 KHM / NHM	5 RITZ-CARLTON	5 SCHWARZENBERGPL.	5 STEIRERECK
6 MQ	6 PALAIS COBURG	6 PARLAMENT	6 NASCHMARKT

P TIEFGARAGE KÄRNTNERSTRASSE

100 METER

10 DINGE DIE SIE WISSEN SOLLTEN

1
AUSBLICKE

Ein Wohnraum der sich nach Außen öffnet hebt die Stimmung und zahlt es Ihnen mit innerer Zufriedenheit zurück. Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht ins Innere und versetzen Ihren Wohnraum je nach Tageszeit in unterschiedliche Lichtstimmungen. Geben Sie Ihren Gedanken und Ideen Freiraum und lassen Sie gelegentlich den Blick ins Freie schweifen.

2
ARCHITEKTONISCHES ALLEINSTELLUNGSMERKMAL

In unserer schnelllebigen Zeit beruhigt die Investition in Wertbeständigkeit. Gute Immobilien sichern Werte! Achten Sie dabei auf ein solides Bauwerk, außergewöhnliche Details, hochwertige Materialien und eine künstlerische Komponente.

3
URBANITÄT

Großstädte sind kulturelle Kontaktzonen und Transiträume, Orte voller Bewegung und Erlebniss. Erleben Sie Ihr neues Stadtquartier und seine Straßenzüge. „Wien ist Vielfalt“ voller kultureller und ökonomischer Impulse, geprägt durch seine wechselnden Bewohner.

4
FUNKTIONALE GRUNDRISSE

Geben Sie sich selbst Raum zum Leben. Wenn sie ein Townhouse besitzen haben Sie womöglich viele Freunde. Eine klare Trennung zwischen Privatbereichen und Gästebereichen kann dabei sehr lohnend sein. Schließlich wollen Sie Ihre Gäste nicht dabei ertappen wie Sie auf dem Weg ins Bad durch Ihr Schlafzimmer schleichen.

5
QUALITY LIVING

Eine Sanierung oder Adaptierung von Standardflächen kostet Zeit, und Zeit ist gleich Mühe und Geld. Als Investor sollten Sie Zeitfresser vermeiden und von Anfang an auf einen hohe Ausbaustandard mit exzellenter technischer Infrastruktur Wert legen.

6
EIN GUTER NAME

Wenn ein Gebäude ein gutes Ansehen hat, überträgt es das auch auf seinen Besitzer/Bewohner. Die *Kärntner Straße* ist wohl eine der bekanntesten Straßenzüge der Wiener Innenstadt. Dank eines Reliefs zur Erinnerung an die ersten Elefanten in Wien galt die *Kärntner Straße 47* vor dem Abbruch und Neubau des Gebäudes einst als eines der schönsten „Elefantenhäuser“.

7
GARDENING

Am Puls der Stadt und doch im Grünen. Wenn sich die Möglichkeit bietet mehr als einen Topf Basilikum aufs Fensterbrett zu stellen – nutzen Sie sie! Verwandeln Sie Ihren Dachgarten in eine Oase in luftiger Höhe. Tomaten schmecken am Besten frisch gepflückt! Betrachten Sie Ihre Terrassen als Erweiterung des Wohnraums. Einen Ort zum durchatmen und Sonne tanken über dem leise verschwindenden Gemurmel der Stadt.

8
INFRASTRUKTUR

Ein ruhiger Rückzugsort am Stadtrand oder auf dem Land mag erholsam sein, doch finden Sie es auch erholsam für die Notwendigkeiten des Lebens eine zusätzliche Reise auf sich zu nehmen? Wenige Immobilien bieten Ihnen einen städtischen Ruhepol und legen Ihnen gleichzeitig eine Shoppingwelt zu Füßen.

9
TRADITION

Ein wichtiges Stück Wiener Tradition bildet die Wiener Kaffeehauskultur. Gesellen Sie sich zu den alten Literaten. Bleiben Sie stundenlang an einem Tisch sitzen, studieren Sie dabei ausgiebig die Zeitung, schreiben, diskutieren und parlieren Sie und vergessen Sie nicht eine der vorzüglichen Mehlspeise zu kosten.

10
INDIVIDUALITÄT

Veränderte Lebensgrundrisse verlangen nach neuen Wohngrundrissen. Offene Strukturen verlieren sich in ihrer eindeutigen Bestimmung und werden zum Luxus für Individualisten. Lösen Sie sich von herkömmlichen Rastern, und füllen Sie leere Räume mit Ihrer Persönlichkeit.

KÄRNTNER STRASSE 47

1010 WIEN

NETTOFLÄCHE: 325 M2 / 1 DACHTERRASSE: 54 M2 / 3 BALKONFLÄCHEN: 15 M2
1 BADEZIMMER INKL. WC / 1 BADEZIMMER MIT SAUNA UND DAMPFBAD / 1 BADEZIMMER
1 VOLL AUSGESTATTETE KÜCHE

1 ALLGEMEINES

Die Einheit wurde schlüsselfertig für Wohnzwecke hergestellt. Der Zugang erfolgt über das vorhandene bzw. erweiterte Stiegenhaus mittels zweier, voneinander unabhängiger Eingänge. Das Haus verfügt zusätzlich über eine Liftanlage. Die Dachaufstockung erstreckt sich über drei Ebenen, die Baukonstruktion besteht aus einer Stahlskelettstruktur. Alle Versorgungsleitungen, Balkonbereiche und das begehbare Flachdach zur Dachterrassennutzung wurden neu hergestellt.

2 EINGANGSTÜREN

Einbruchshemmende Eingangstüren im 4. und im 5. OG mit dreifach Verriegelung und automatisch ausfahrbarer Dichtungsbahn, Holzzargen mit Schattennutausbildung, Oberfläche Nuss.

3 FENSTERKONSTRUKTIONEN

Fensterkonstruktionen in der Dachschräge mit entsprechenden Verglasungen (Sonnenschutz- und Schallschutzausführung) teilweise elektrisch bedienbar in entsprechend hochwertigen Oberflächenbeschichtungen.

4 TERRASSENTÜREN

Terrassen- und Balkontüren als auch Fensterkonstruktionen mit Dreh-/Kipp als auch Hebe-/Kipp-Schiebetürbeschlägen.

5 INNENTÜRBEREICHE

Innentüren mittels stumpf eingeschlagenen Türblättern und Massivholzzargen, seidenmatt weiß lackiert. Türbeschläge Alu matt.

6 BADEZIMMER

Bäder mit holzverkleideter Wanne und/oder großzügigem Duschbereich. Wanne mit einstellbaren Rückenlehnen. Wände mit Glasverkleidung als Spritzwasserschutz. Boden größtenteils mit Nussparkett, Oberfläche geölt. Waschtische mit Design Armaturen. Große Spiegelflächen oberhalb der Waschtische. Eigener Saunabereich im Hauptbadezimmer inkl. Entlüftung. Waschmaschinen- und Kondensattrockneranschluss vorhanden.

7 ELEKTROAUSSTATTUNG

EIB-Bussystem inklusive geschalteter Steckdosen für bequeme Stehlampenbedienung. Telefonanschluss, SAT-Anlagenverkabelung mit Multiswitch-Anschlussmodul und 52“Flatscreen, sowie integrierte Verkabelung für Lautsprecherboxen. Alu-Deckeneinbauspots, Lichtbänder und indirekte Beleuchtungen. Alarmanlage mit integrierten Bewegungsmeldern, Deckenbrandmelder, Gegensprechanlage mit Kameraanschluss, Außensteckdosen und Beleuchtungskörper im Bereich des Balkons und der Dachterrasse, sowie begleitende Beleuchtung für die Innenstiegenbereiche. Vorrichtung für Jalousiesteuerung.

8 HEIZUNGS- UND KÜHLUNGSANLAGE

Luft-Wärmepumpe als Heizungs- und Kühlanlage installiert, inkl. aller Pufferspeicher und Steuerungseinheiten einschließlich der Decken- und Außentemperaturfühler. Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, sowie Handtuchheizkörper in den Nasssgruppen. Gesamter Deckenbereich der Sanitäreinheiten als Kühl- und Heizdecke ausgeführt (Leistung ca. 60 Watt/m2).

9 EINRICHTUNG

Wohn- und Schlafbereiche teilweise bestückt mit Einbauregalen. Voll ausgestattete Küche inkl. Geräte und Dunstabzug.

10 BODEN

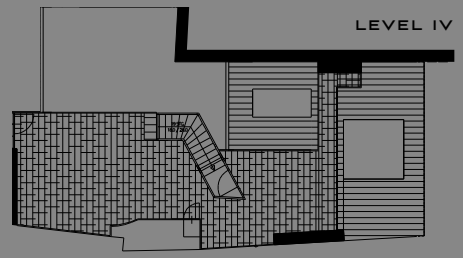
Wohn- und Schlafräume mit Parkettboden, 5 mm Nutzschicht, Oberfläche Nuss geölt inkl. Trittschalldämmung.

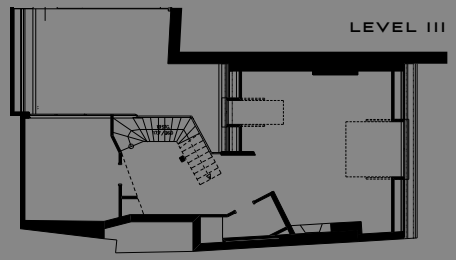
11 WÄNDE

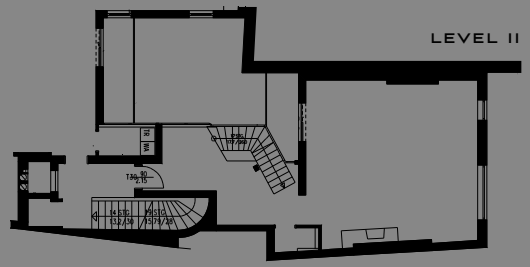
Wand- und Deckenflächen 2-fach weiß gemalt

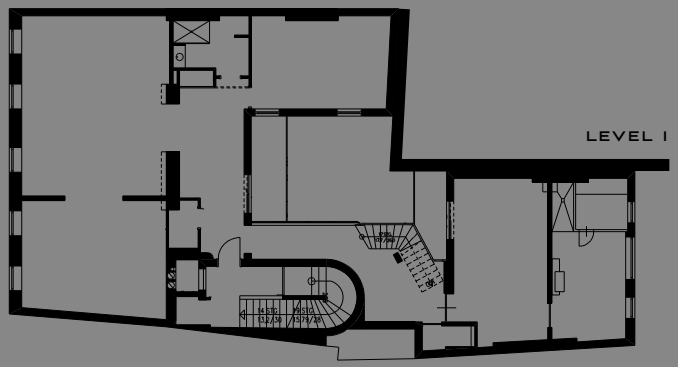
12 TERRASSEN

Je Balkon ein Kaltwasseranschluss, zusätzlicher Warmwasseranschluss auf Dachterrasse. Belag mit Bodenplatten bzw. Holzdielen.









REAL ESTATE ARCHITECTURE DESIGN

PIMENT

1010 WIEN, DR. KARL LUEGER PLATZ 5 / DG
OFFICE@PIMENT.AT / TEL +43 1 512 12 27 FAX -26
WWW.PIMENT.AT

Dieser Prospekt ist unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.
Die im Prospekt dargestellten Bilder, Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.
Umgebungsfotos by GREGOR TITZE