PRADL 61

EIN ECKHAUS IM STADTTEIL PRADL

INNSBRUCK

Inn
Hofgarten
Hofburg
Haus der Musik
Altstadt
Marktgraben
Museum Straße
Maria-Theresien-Str.
Wilhel-Greil-Straße
Kaufhaus Tyrol
Brixner Straße
Anichstraße
Fallmerayerstraße
Salurnerstraße
Maximilianstraße
Triumphpforte
Müllerstraße
Hotel Nala
Leopoldstraße
Hauptbahnhof
EZ Sillpark
Sill
Rapoldi-park
Reichenauer Stra
Hotel Pradl elf
Pradler Straße
Gumppstraße
Pradl 61
Amraser Straße
Olympiastraße

DER STADTTEIL PRADL

DIE LAGE

Pradl ist einer der älteren Stadtteile Innsbrucks, leitet sich vom lateinischen >pratellum< oder >praedium< ab, was ursprünglich kleine Wiese bzw. landwirtschaftliches Gut bedeutet.

Dieser dörfliche Bereich von Pradl ist im Norden der Pradler Straße immer noch erhalten, während der Südteil geprägt ist von schmucken Bürgerhäusern, die um das Ende des 19. Jhdt. entstanden sind.
Die erstmalige Erwähnung von Pradl erfolgte schon vor der Gründung der Stadt Innsbruck.

Ferdinand II schuf ausgehend von der Innsbrucker Hofburg über die Pradler Sillbrücke bis zum Schloss Ambras einen „Fürstenweg“. Prachtvolle Kutschen mit hochrangigen Fahrgästen fuhren hier an der Hauptstraße von Pradl – unserer Pradler Straße – an schmucken Bürgerhäusern vorbei.

Die Pradler Straße ist eine besonders breite Bürgerstraße, die als prachtvolle Geschäfts- und Wohnstraße konzipiert war. Lange Jahre ist die Straßenbahn durch die Pradler Straße gefahren, bis sie dann beim „Scharfen Eck“ nach Westen in die Defreggerstraße einbog und vorbei an der Rhomberg Passage ins Zentrum führte.
Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert siedelten sich in Pradl wesentliche Industriebetriebe, wie die Baumwollspinnerei Herburger und Rhomberg, die Seifenfabrik Epp oder auch das Gaswerk an.

Zeitgleich mit dem wirtschaftlichen Aufschwung entstanden vornehme Bürgerhäuser. Unser herrschaftliches Gebäude besetzt markant die Ecke Pradler Straße/Gumppstraße. Die in Blockrandverbauung errichteten Bürgerhäuser zeigen stolz ihre reich verzierten Fassaden, während die völlig verkehrsberuhigten Innenhöfe autofrei und mit sehr viel Grün die Ruhepole für die Bewohner bilden. Auch unser Haus bildet den Eckpunkt eines großzügigen Carrés mit herrlich ruhigen autofreien Innenhöfen.

Pradl zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Innsbrucks, was ganz sicher daran liegt, dass es sich neben der **perfekten Infrastruktur** mit Ärzteschaft, Kindergärten, Schulen, vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten (Sportfachgeschäfte, Optiker, Einkaufszentrum Sillpark) den Charme des städtischen Grätzels erhalten hat. Daran haben die kleinen Cafés und Konditoreien (herrlich die Konditorei Walter gleich vis-à-vis der Pradler Pfarrkirche) großen Anteil, aber auch die vielen kleineren und größeren Grünzonen, der Größte davon ist der Rapoldi Park. Dieser Park ist Teil des Innsbrucker Stadtentwicklungskonzeptes, das einen übergeordneten Grünzug fixiert hat, der sich zwischen den Stadtteilen Pradl und Reichenau vom Stadtpark Rapoldi bis Amras erstreckt.

Ein enormer Standortvorteil von Pradl ist der, dass sich das unmittelbare Zentrum, auch die Altstadt, fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten bequem und gefahrlos erreichen lässt, ebenso aber auch die großen Sportstätten, wie Tivoli, Freischwimmbad oder das städtische Hallenbad.

Nutzung der Öffis im Minutentakt: Drei Straßenbahnlinien und sechs Buslinien stehen zur Verfügung, selbstverständlich auch Nightliner. Wer weiter weg muss ist binnen 3 Minuten über die Auffahrt Innsbruck Mitte an die Autobahn angeschlossen.

Diese Vorteile genießen die Bewohner des Stadtteils Pradl und hat sich wohl auch daraus eine „Grätzel-Community“ entwickelt, der man nachsagt, dass derjenige, der einmal in Pradl gewohnt hat, von dort nicht mehr wegzieht oder immer wieder dorthin zurückkehrt.

KOSMETIK
STOP

PRADL 61

DAS PROJEKT

Unser Eckhaus >Pradl 61< ist ein typisches Kind seiner Epoche, das in all seinen wesentlichen gestalterischen Merkmalen die Zeit überdauert hat und unbehelligt von den Wirren der Weltkriege selbstbewusst und unbeschadet an seinem prominenten Platz verharrt. Wir haben das Rad der Zeit zurückgedreht, der alten Dame eine Verjüngungskur gegönnt und sie in ihre besten Jugendjahre zurückversetzt.

Neben den vier interessanten Studios im Erdgeschoß sind in den Obergeschoßen raffiniert gestaltete 2- und 3-Zimmerwohnungen entstanden, von denen die meisten eine zum ruhigen Innenhof hin vorgelagerte **tiefe Loggia** aufweisen. Herrlich, die **enorme Raumhöhe** der Wohnungen!

Die kleine Perle im Schmuckstück stellt aber die L-förmig angelegte Penthouse-Wohnung ganz zuoberst dar. Sie verführt mit einem romantischen Turmzimmer, einer großzügigen Innenhofterrasse und einem Extra-Panoramablick. Wunderbar!

Ziel der Revitalisierung war es, technisch moderne und hochwertige Wohnungen zu errichten, den Charme, die Kultur und **das Flair der Jahrhundertwende** aber zu erhalten.

In diesem Geist wurde die historische Fassade saniert, die historischen Erker revitalisiert und das Dachgeschoss - sehr reduziert und von der Straße aus kaum wahrnehmbar - neu ausgebaut. Um den Stil der Zeit einzufangen, ist in allen Wohnungen ein **massiver Eichenparkett** im Fischgrät-Muster verlegt.

Die Wandfliesen der Bäder sind aus hochwertigen **facettierten Keramikfliesen**, die Böden sind in Zementfliesen mit floralem Muster verlegt.

Die Silhouette der gesamten umliegenden Bebauung ist in exakten Bebauungsplänen fixiert. Das gibt Sicherheit, dass nicht morgen einer vorbaut.

KUNST UND HANDWERK

DIE AUSSTATTUNG

Ein Bürgerhaus zu sanieren heißt für uns Verantwortung zu übernehmen, den **Geist der Jahrhundertwende** wiederzubeleben, nicht radikal zu verändern. In der Wahl der Materialien, in der Ausprägung der Grundrisse, in der Farbgestaltung, schlicht in allen Belangen ist Bedacht zu nehmen, auf das, was schon einmal gut und richtig war.

In der Außengestaltung haben wir uns ganz bewusst zum Ziel gesetzt, das Erscheinungsbild der guten alten Dame wieder zu erwecken, Verlorengegangenes wieder herauszuarbeiten, die kleinen Bausünden der vergangenen Jahrzehnte wieder zurückzubauen. Lediglich der Sockelbereich, angepasst an die neue Nutzung und **Anforderungen der neuen Zeit**, wurde behutsam neugestaltet.

Das Haus wirkt frisch, stattlich und selbstbewusst und es galt den Betrachter auf den zweiten Blick zu interessieren, nicht vordergründig

mit Mustern und Ornamenten zu bedrängen. Technisch gesehen ist die alte Dame nun ein junges Mädchen. Bis auf den Stiegenhauskern, der wunderschön in **Rosso Asiago - einem Stein aus der Gegend von Verona** - gearbeitet wurde und dem mächtigen, soliden Ziegelmauerwerk im Außenbereich, wurde alles erneuert. Alle Decken, alle Fenster, alle Böden, jedes Kabel, jede Leitung.

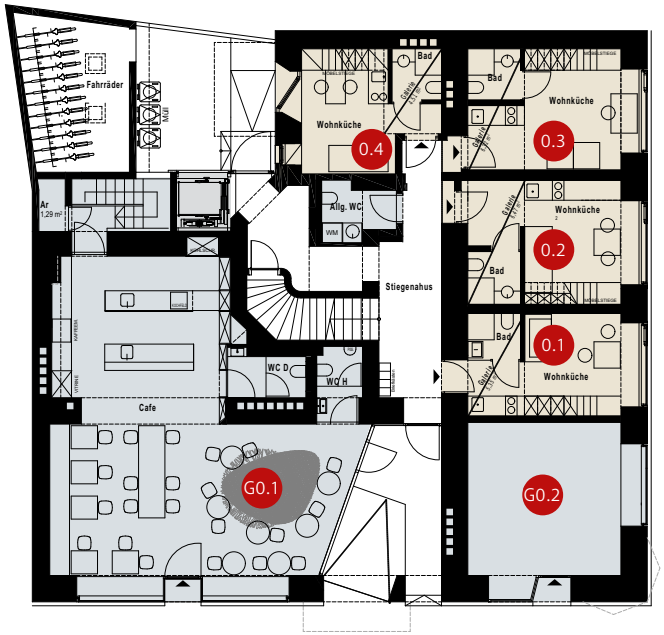
Weil **Schallschutz und Brandschutz** Themen sind, denen ein Jahrhundertwendehaus nicht genügen kann, sind alle Decken und alle Eingangsportale erneuert worden. Im Innenausbau hat man darauf Bedacht genommen, die Anforderungen an Technik und Komfort, wie Fußbodenheizung, hochwärmedämmende Verglasung, moderne Medienleitungen gleichzeitig mit Materialien zu verbinden, wie sie bereits um die Jahrhundertwende verwendet wurden.

Fensterbänke aus Stein, massive Eichenparkettböden, die nicht nur aus wenigen Millimetern Furnierschicht bestehen, **keramische Fliesen**, zeitlos und elegant und gerade so, wie sie der Bauherr um die Jahrhundertwende wohl auch ausgesucht hätte.

Auf diesem Wege vitalisiert wünschen wir der „jungen/alten“ Dame, dass ihr ein buntes Völkchen an Bewohnern viel Leben und viele neue Geschichten bringt.

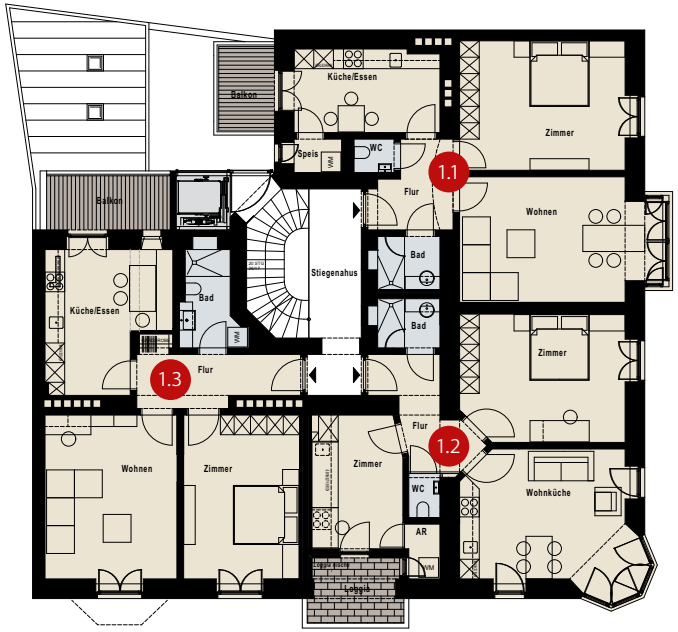
Mögen die nächsten 100 Jahre kommen!

GESCHOSSPLÄNE ÜBERSICHT



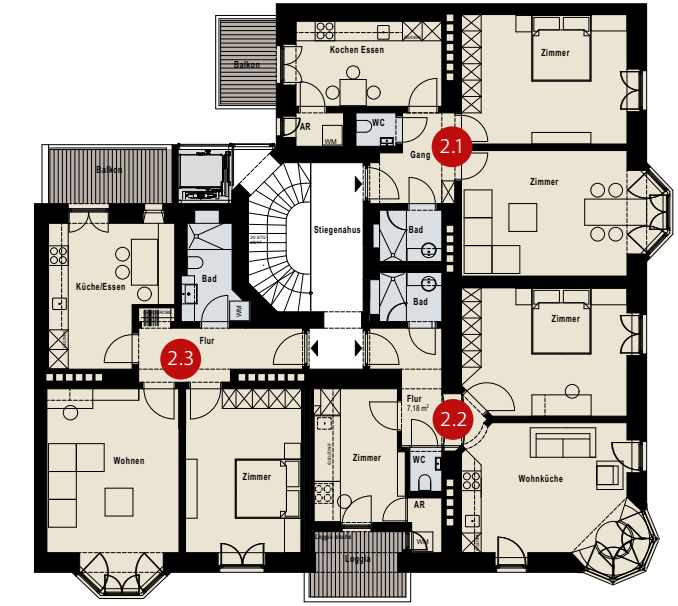
EG

G0.1	Café/Praxis/Ordination	76,90 m²
G0.2	Geschäftslokal	22,65 m²
0.1	Wohnung	21,06 m²
0.2	Wohnung	23,85 m²
0.3	Wohnung	23,02 m²
0.4	Wohnung	17,47 m²



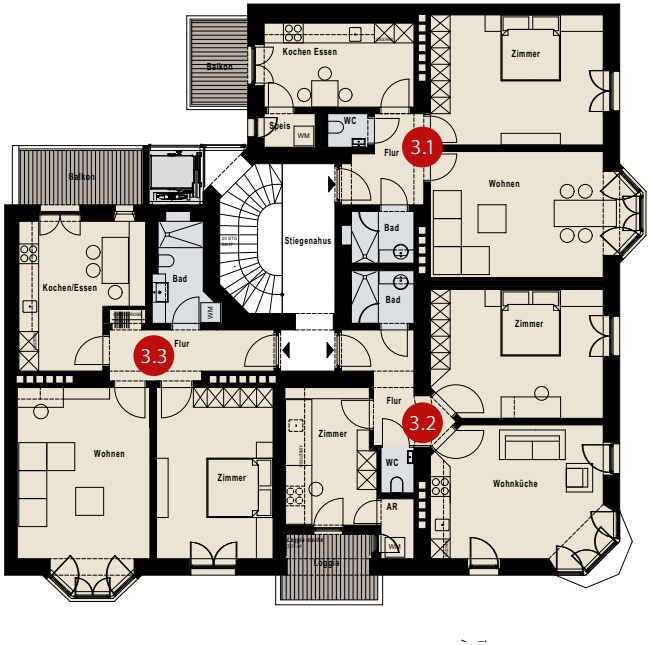
1.OG

1.1	Wohnung	64,60 m²
	Balkon	4,51 m²
1.2	Wohnung	63,96 m²
	Loggia	5,85 m²
1.3	Wohnung	64,83 m²
	Loggia	5,79 m²



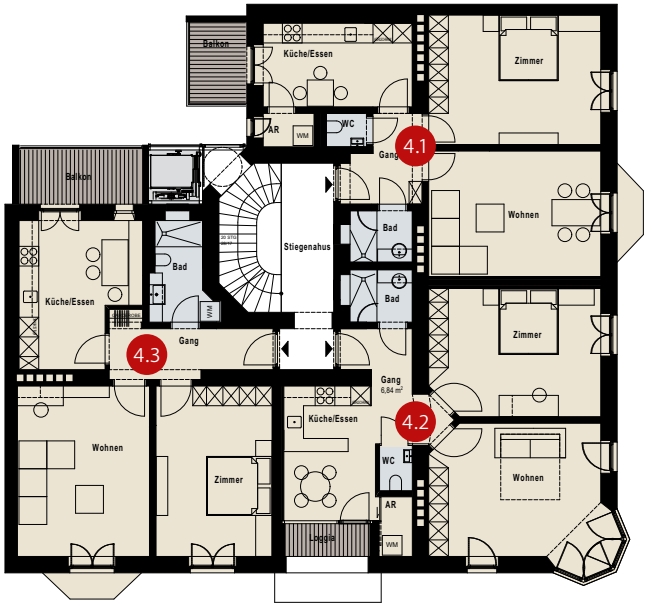
2.OG

2.1	Wohnung	64,02 m²
	Balkon	4,50 m²
2.2	Wohnung	65,11 m²
	Loggia	5,85 m²
2.3	Wohnung	67,24 m²
	Loggia	6,30 m²



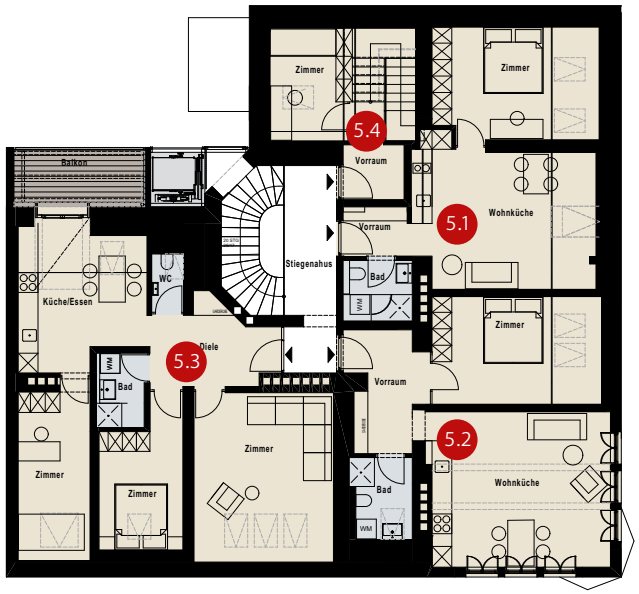
3.OG

3.1	Wohnung	65,92 m²
	Balkon	4,34 m²
3.2	Wohnung	66,56 m²
	Loggia	5,88 m²
3.3	Wohnung	69,24 m²
	Balkon	6,04 m²



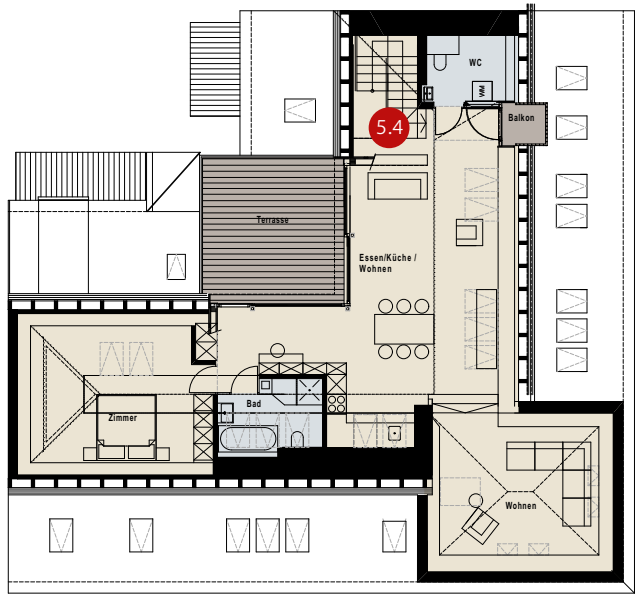
4.OG

4.1	Wohnung	63,99 m²
	Balkon	4,42 m²
4.2	Wohnung	68,00 m²
	Loggia	3,79 m²
4.3	Wohnung	67,04 m²
	Balkon	6,06 m²



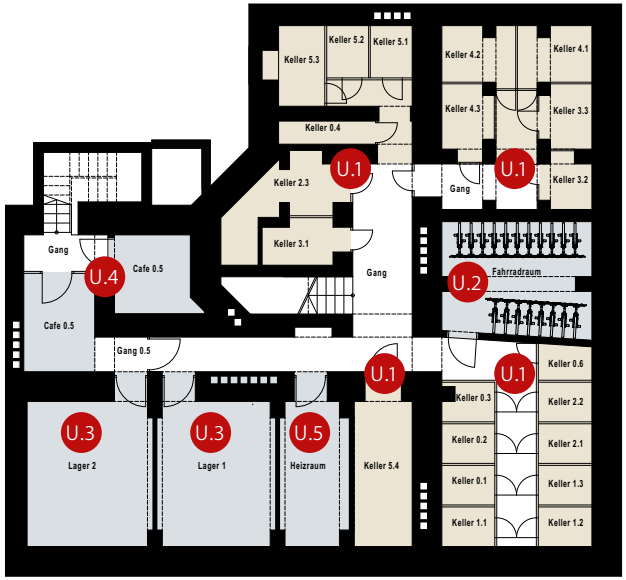
5.0G

5.1	Wohnung	47,77 m²
5.2	Wohnung	55,13 m²
5.3	Wohnung	73,19 m²
	Balkon	7,15 m²
5.4	Eingangsbereich Dachgeschoss	18,18 m²



DG

5.4	Wohnung 5.OG + DG gesamt	123,25 m²
	5.Obergeschoss	18,18 m²
	Dachgeschoss	105,07 m²
	Terrasse	16,99 m²
	Balkon	1,59 m²



KG

U.1	Kellerabteile
U.2	Fahrradraum
U.3	Lager
U.4	Lager Café
U.5	Heizraum

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG zwischen dem Vermittler und dem Bauträger ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Berücksichtigen Sie bitte, dass sämtliche Einrichtungsvorschläge und Interiorobjekte ausschließlich als Inspiration abgebildet sind, sowie Renderings exemplarisch aufzufassen sind.

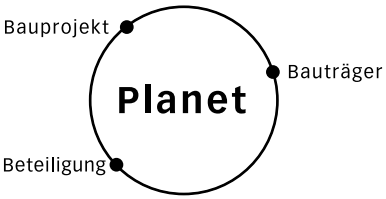
Alle Maße sind Rohbaumaße – für Möbeleinbau Naturmaß vor Ort am Bau nehmen! Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Veränderungen vorbehalten.

BERATUNG UND VERKAUF:

CITYREAL TREUHAND

Fürstenweg 8
6020 Innsbruck

Telefon: +43 (0)512 39 21 31-0
Fax: +43 (0)512 39 21 31-15

office@cityreal.at
www.cityreal.at

PROJEKTENTWICKLER: