



PRADL 48

EIN GRÜNDERZEITHAUS MIT CHARMANTEM INNENHOF

IM STADTTEIL PRADL / INNSBRUCK



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. Jhdts. 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. 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.

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

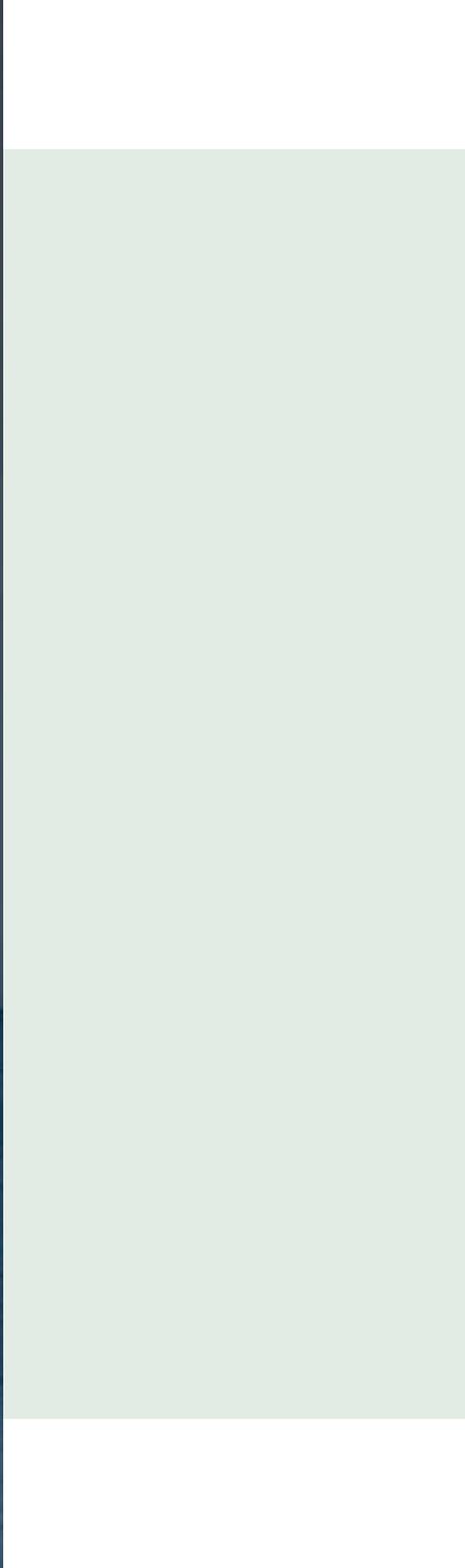
kleineren und größeren Grünzonen, der Größte davon ist der Rapoldi Park. Dieser Park ist Teil des Innsbrucker Stadtentwicklungskonzeptes, das einen übergeordneten Grünzug fixiert hat, der sich zwischen den Stadtteilen Pradl und Reichenau vom Stadtpark Rapoldi bis Amras erstreckt.

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.





PRADL 48

DAS PROJEKT

Das Haus >Pradler Straße 48< reiht sich wie selbstverständlich in die Phalanx der stattlichen Bürgerhäuser ein, die entlang dieser kleinen Prachtstraße von Pradl um die Jahrhundertwende errichtet wurden.

Bereits die Voreigentümerin, eine alteingesessene Pradler Unternehmensfamilie, hat das Haus in den Jahren 2006 bis 2010 technisch erneuert, hofseitig einen Lift eingebaut und die beiden Dachgeschosswohnungen etabliert.

Im Jahr 2021, nach Übernahme durch die Planet Bauträger GmbH, erfolgte der Startschuss zu einer nun tiefgreifenden Sanierung und einem, so meinen wir, sehr gelungenem Umbau.





Im Dachgeschoss des Hauses haben wir 2 besonders großzügige Wohneinheiten etabliert, die wir – on the top – mit jeweils einem privaten Rooftop-Sonnendeck ausgestattet haben. Höher als die umliegenden Firstbereiche schweift der Blick über Pradl und die Innenstadt auf die umliegenden Berge. Die Solardusche verschafft angenehme Kühlung. In diesen sehr modern geschnittenen Wohneinheiten ist ein massiver Eichen Langdielenboden verlegt.

In den darunterliegenden Geschossen beherbergt das Haus je Etage zwei interessant geschnittene 3-Zimmer Wohnungen mit jeweils tiefer Loggia/Balkon zum ruhigen Innenhof hin. Im Erdgeschoß ist bereits seit den 90er Jahren ein charmantes Antiquitätengeschäft integriert, dessen Besitzerin fast zur Concierge des Hauses avanciert ist. Zum grünen Innenhof hin, in dem sich Kinderspielplatz, lauschige Gartenlaube und die überdachten Fahrradstellplätze befinden, sind zwei frisch sanierte junge freche Studios entstanden.

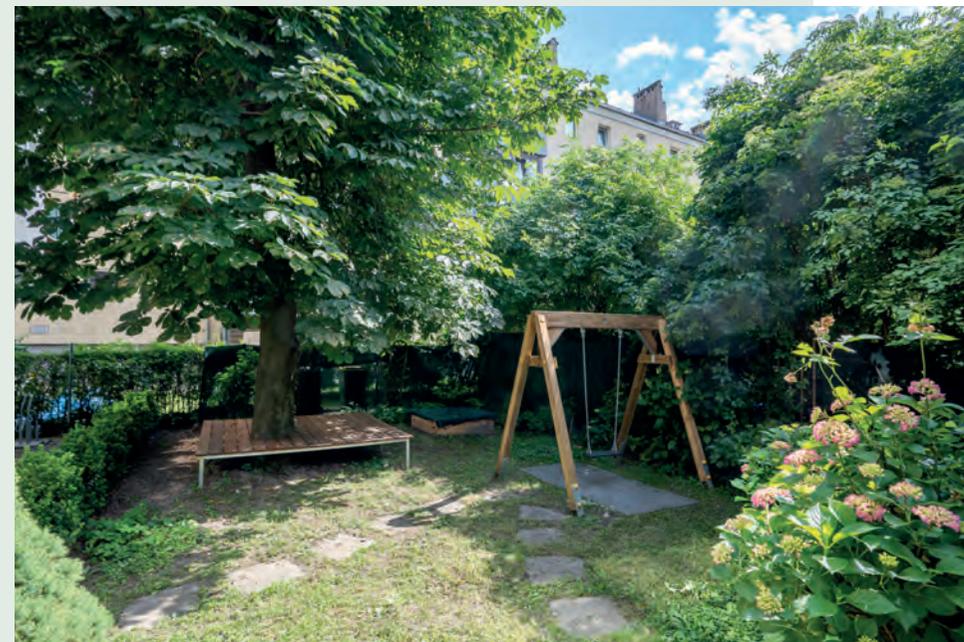
Um moderne, zeitgerechte Grundrisse zu schaffen, wurden die Wohnungen zur Gänze entkernt. Die Kombination aus offenem hellem Grundriss mit deutlich überhohen Räumen und dem Flair der Jahrhundertwende, der sich vom Stiegenhaus mit seinem attraktiven Ein-

gangsgewölbe, den massiven Steinstufen bis hin zu den Fensterbänken aus Stein in den Wohnungen durchzieht, vereinigt das Beste aus zwei Welten.

In den Wohnungen wurden die Tram-Verbunddecken freigelegt und die Decken mit einem neuen Estrichaufbau ertüchtigt. Der Finalbelag ist ein herrlich wertiger, massiver Eichenparkett, nach der historischen Vorlage im Fischgrätmuster verlegt.

Mit Ausnahme der Wohneinheit Top 2.1, bei der die Innentüren noch wunderschön erhalten waren und aufwändig restauriert wurden, sind alle Innentüren sowie die Wohnungseingangstüren neu gefertigt. Um dem Stil der Jahrhundertwende gerecht zu werden, wurden Holzumfassungszargen eingebaut, keine Stahlzargen.

Die Bad- und WC-Einheiten wurden mittig gesetzt, um westseitig zum ruhigen, grünen Innenhof hin großzügige Küchen-Wohnbereiche zu schaffen. Diesen Räumen sind tiefe – teilweise geschlossene, teilweise offene – Loggen vorgelagert. Die Wände der Bäder sind mit hochwertigen facettierten Keramikfliesen belegt, die Böden mit echten Zementfliesen im floralen Muster. Ganz im Stil der Jahrhundertwende.





Die gesamte Sanitärverrohrung, zu- und abflusseitig, die Lüftungs- und die gesamte Heizungssituation wurden vollständig erneuert. Elektrisch blieb kein altes Kabel an seinem Platz. Die gesamte vertikale Stromversorgung im Haus, beginnend ab Einleitung Haus, wurde ebenso zur Gänze erneuert, wie die horizontale Verteilung in den Wohnungen selbst. Auch medienseitig sind die Wohnungen auf dem neuesten Stand der Technik. Dem späteren Nutzer stehen Magenta und A1 als Anbieter für TV und Internet zur Verfügung und auch die IKB schließt in Kürze an die von uns verlegten Glasfaserleitungen an.

Das Farb- und Gestaltungskonzept von Frau Architektin DI Birgit Licker-Plank sieht eine schlichte, helle straßenseitige Fassade vor, die 1:1 mit dem Eckhaus Pradler Straße 61 korrespondiert, das vormals der gleichen Pradler Unternehmensfamilie gehörte und ebenfalls über die Planet Bauträger GmbH saniert wurde. Die historische Klammer bleibt dadurch ein wenig erhalten.

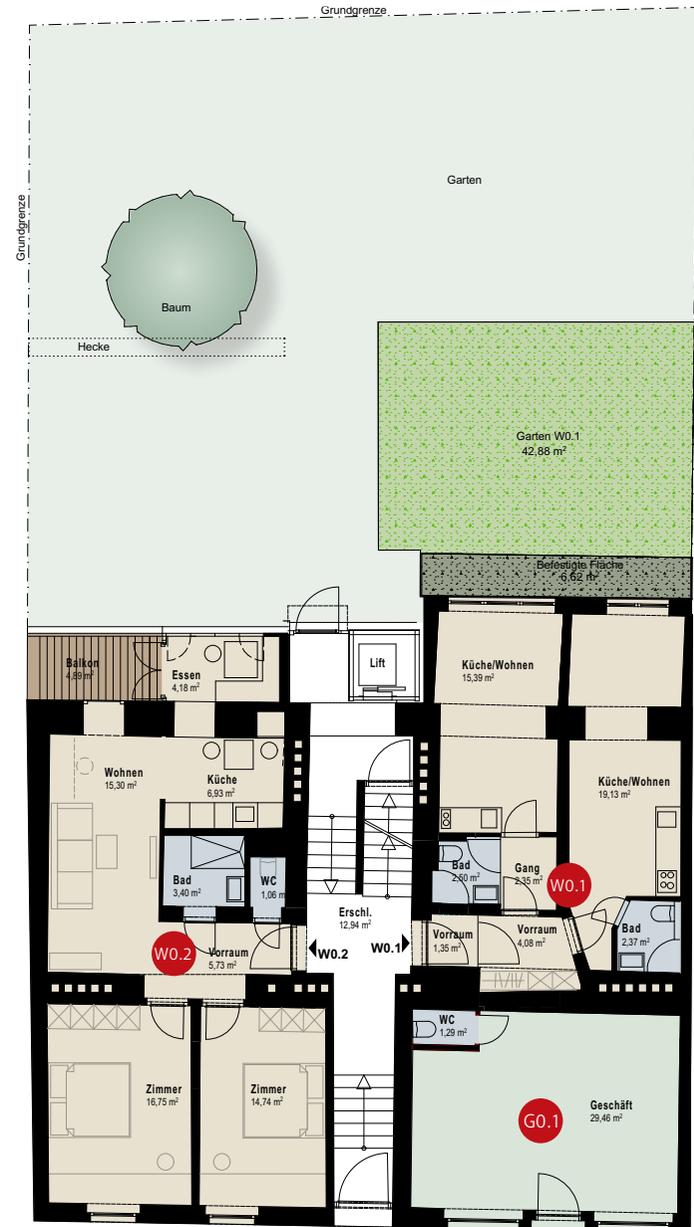
Im Gebäudeinneren wurde ein frisches, frühlingshaftes florales Konzept umgesetzt. Jedes Heimkommen macht da Freude, wenn man schon im Gewölbbereich der Eingangshalle durch eine >Blumenwiese< stapft.



GESCHOSSPLÄNE ÜBERSICHT

EG

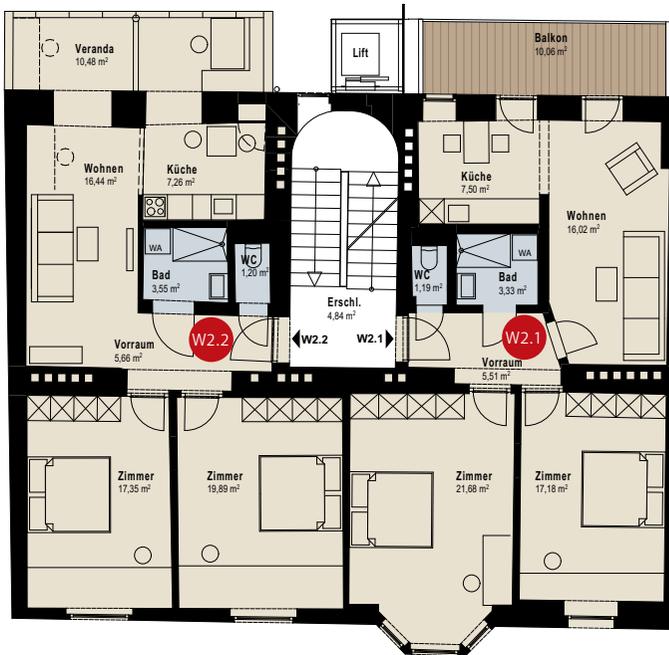
G0.1	Geschäftslokal	30,75 m ²
W0.1	Wohnnutzfläche Garten	47,17 m ² 42,88 m ²
W0.2	Wohnnutzfläche Balkon	68,09 m ² 4,89 m ²



PRADLER STRASSE

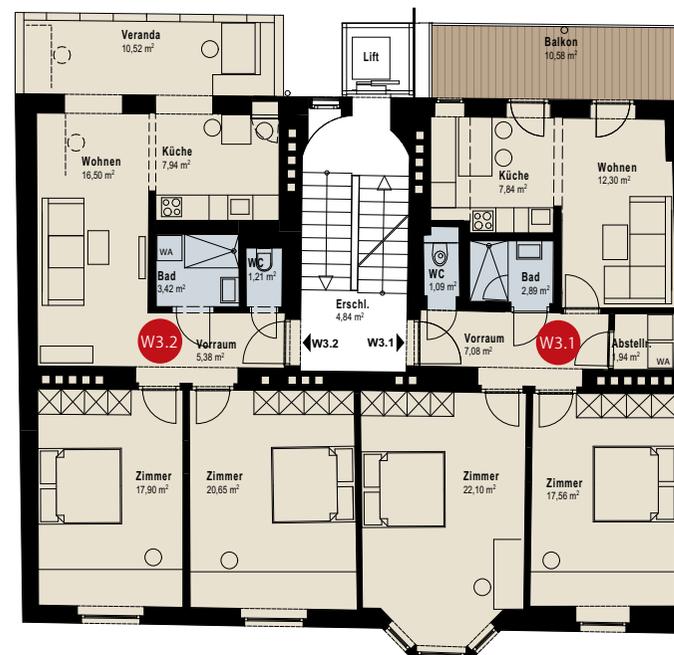
2.OG

W2.1	Wohnnutzfläche Balkon	72,41 m ² 10,06 m ²
W2.2	Wohnnutzfläche Veranda	71,35 m ² 10,48 m ²



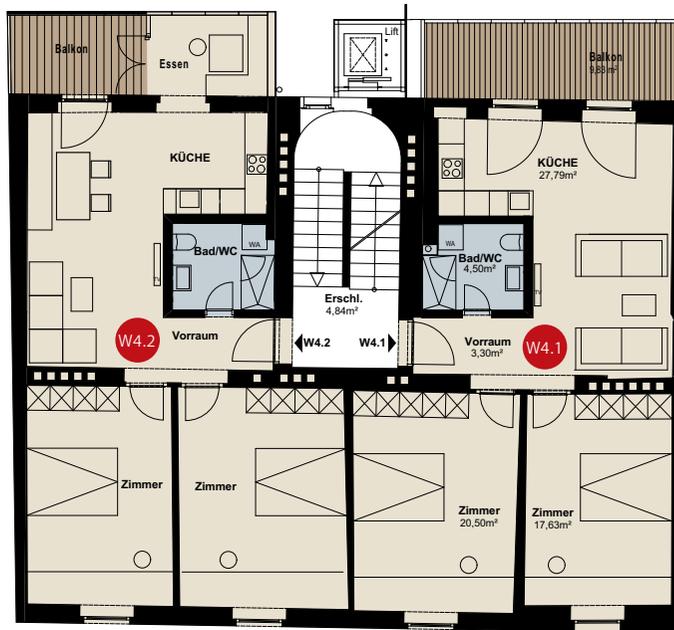
3.OG

W3.1	Wohnnutzfläche Balkon	72,80 m ² 10,58 m ²
W3.2	Wohnnutzfläche Veranda	73,00 m ² 10,52 m ²



4.0G

W4.1	Wohnnutzfläche Balkon	73,72 m ² 9,83 m ²
W4.2	Wohnnutzfläche Balkon/ Veranda	ca. 72,00 m ² ca. 11,00 m ²



DG

W5.1	Wohnnutzfläche Loggia	76,37 m ² 4,73 m ²
W5.2	Wohnnutzfläche Loggia	77,21 m ² 5,29 m ²



Dachdraufsicht

W5.1	Dachterrasse	32,59 m ²
W5.2	Dachterrasse	35,00 m ²



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 Rendings 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:

