



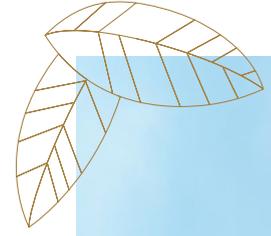
BELLE
ATRIUM

Klenaugasse 5 · 1220 Wien



» ZUHAUSE IST EIN ORT, AN DEM
GESCHICHTEN GESCHRIEBEN WERDEN.«

Klenaugasse 5 • 1220 Wien



Wohnen in der Donaustadt

EIN STATEMENT FÜR MODERNEN LIFESTYLE

Der Blick, die Ruhe, die Atmosphäre – einfach atemberaubend. Bel Atrium erhebt sich über der blauen Donau und setzt ein klares Statement für einen außerordentlichen Lifestyle in der Donaustadt. 72 moderne, teils mehrgeschoßige Eigentumswohnungen und 7 Büroräume zur Homeoffice-Nutzung werden für das Leben, Arbeiten und Wohnen im Morgen geschaffen.

Die 2- bis 4-Zimmereinheiten mit Größen von 39 bis 116 m² weisen große Vielseitigkeit auf und entsprechen unterschiedlichen zeitgenössischen Anforderungen und Lifestyles. Persönliche Freibereiche gehören bei jeder Wohnung zum Standard und schaffen ein Zuhause für höchste Ansprüche – mit einer Architektur, die für die Zukunft gedacht ist.

72 Eigentumswohnungen

1 Büro mit 7 Einheiten

2–4 Zimmer und 39–116 m²

Loggien, Balkone, Terrassen, Gärten

Großzügige Grünoase im Innenhof

Tiefgarage mit 40 Stellplätzen

HWB 23,30 kWh/m²a, fGEE 0,78









Grün wohin das Auge blickt: Ein offenes Foyer mit Pflanzenwand und eine traumhafte Oase im Innenhof – Bel Atrium schafft nicht nur innerhalb der eigenen Wohnung naturverbundenen Lebensraum. Wohldurchdacht bis ins kleinste, smarte Detail beeindruckt das wegweisende Projekt mit einem ganzheitlichen und barrierefreien Konzept, das Form, Raum und Funktion in Einklang bringt. Der großzügige Innenhofbereich ist als ein einladendes grünes Refugium gestaltet, eine abwechslungsreiche Bepflanzung macht den Begegnungsort zur Wohlfühloase für die ganze Familie. Der gemütliche Gartenbereich lädt zum Plausch unter Nachbarn ein. Ein harmonisch angelegter Kleinkinder- und Jugendspielplatz bereichern den attraktiven Garten.

» JEDER, DER SICH DIE
FÄHIGKEIT ERHÄLT,
SCHÖNES ZU ERKENNEN,
WIRD NIE ALT WERDEN.«

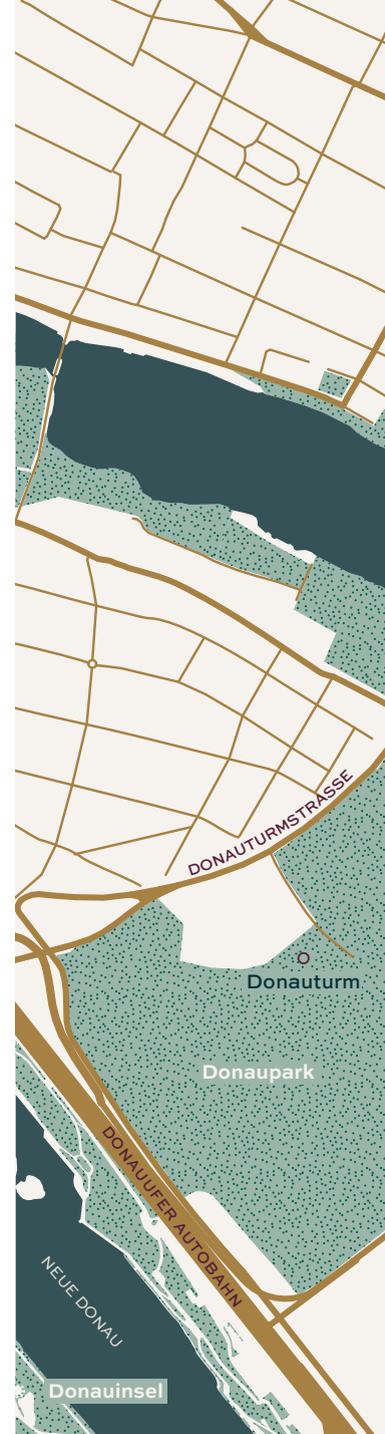
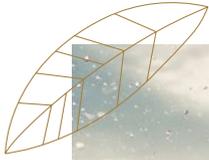
Franz Kafka



DER GARTEN EDEN KANN
GENAU VOR IHRER
TERRASSENTÜRE BLÜHEN!







Alles im Fluss

AUF DER WELLE IN DIE CITY SURFEN

Der urbane Charakter des 22. Bezirks überzeugt durch kurze Wege zur Donau, zur Donauinsel und in die Innenstadt. Direkt beim Kagraner Platz gelegen, ist die Klenaugasse 5 umgeben von zentralen Knotenpunkten für den öffentlichen Nahverkehr. So erreicht man den Stephansplatz mit der U1 in nur 21 Minuten. Mit dem Fahrrad gelangt man in 6 Minuten zum Ufer der Alten Donau und in 11 Minuten auf die Donauinsel. Die Vetmeduni, die Vienna International School, mehrere Volksschulen und Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.



**BEL
ATR
IUM**
Klenaugasse 5
1220 Wien



U1 Kagraner Platz	5 Min.
Linien 26, 25A, 27A, 31A	2–5 Min.
Supermarkt, Drogerie	6 Min.
Bank, Post, Apotheke	7 Min.



Prater	19 Min.
Stephansplatz	21 Min.
Wien Mitte	24 Min.
Messe Wien	31 Min.



Donauzentrum	3 Min.
Alte Donau	6 Min.
Donauinsel	11 Min.
Gänsehäufel	13 Min.



Auffahrt A22, A23	6 Min.
Auffahrt S1, S2	7 Min.
Klinik Floridsdorf	10 Min.
Nat.park Donau-Auen	15 Min.



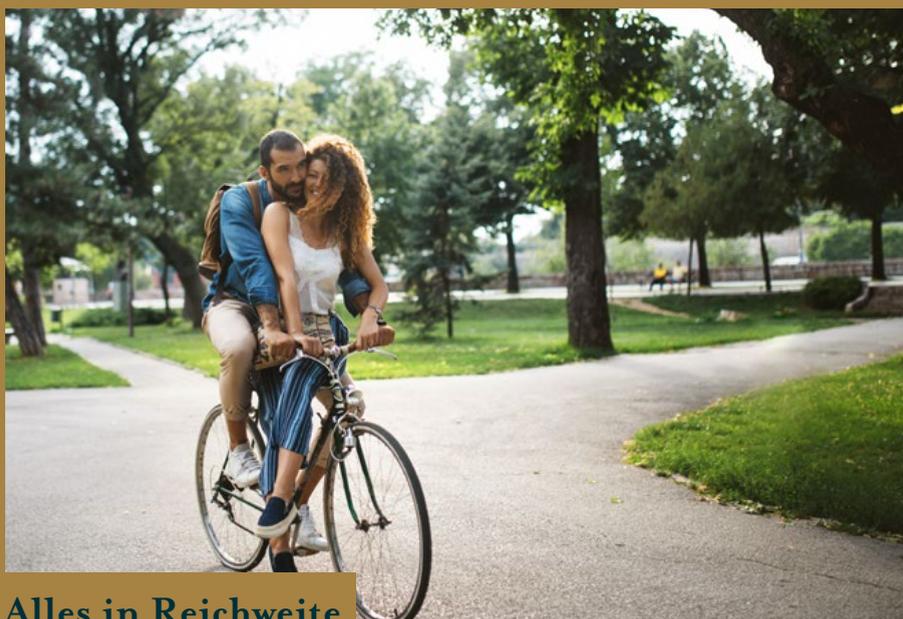
VIC



Auszeit am Donauufer



Sun-Downer unter Freunden



Alles in Reichweite



Erholung und Spaß auf der Donau



Wo Stadt auf Donau trifft

SCHNITTSTELLE FASZINIERENDER KONTRASTE

Alte Donau, Neue Donau, Donauinsel oder Donau-Auen – in der wunderschönen Donaustadt ist das Wasser allgegenwärtig. Besonders reizvoll ist das Aufeinandertreffen von Stadtlandschaft und Idylle des ehemaligen Donauarms Alte Donau. Unzählige naturbelassene Badeplätze, Liegewiesen und Strandbäder am Donauufer laden zum Eintauchen ins kühle Nass ein. Rund 500 Ruder-, Elektro- und Tretboote warten auf Ausflügler aus aller Welt. Neben dem neuesten Trend zum Stand-up-Paddling ist Segeln eine der beliebtesten Wassersportarten für Jung und Alt. Auch das Freizeitangebot an Land ist ein wahrer Abenteuerspielplatz: Ein paar Stunden im Hochseilgarten oder in einer der hippen Beach-Lounges machen den Tag zu einem perfekten Ausflug, bei dem natürlich auch das leibliche Wohl nicht zu kurz kommen darf. Unzählige Restaurants, Cafés und Bars – meist direkt am Wasser gelegen – sorgen für unbeschwerte Stunden mit Freunden oder Familie. Erleben Sie ein romantisches Boots-Picknick im Mondschein und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern!

Restaurant Ufertaverne

Landtmann: Das Bootshaus

Bistro La Crêperie

Napoleon Beer & Streetfood

SUP-Verleih & Beach-Lounge

Bootsverleih Eppel Boote

State-of-the-Art-Qualität

FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

Bel Atriums moderne Außenarchitektur spiegelt sich auch im Inneren wider: Bodentiefe Fenster schaffen eine einladende Wohnatmosphäre, zu der auch das Eichenparkett und die Fußbodenheizung optisch und haptisch beitragen. Neben Badewannen, bodengleichen Duschen mit Rainshower und Designer-Armaturen sind die Bäder mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen

ausgestattet. Für den perfekten Lichteinfall sorgen elektrisch bedienbare Rollläden (EG) sowie Außenjalousien (ab 1. OG). Im Dachgeschoß versprechen Klimaanlage optimale Temperaturen im Sommer. Über die Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion können Sie Ihre Besucher sehen, mit ihnen sprechen und die Tür öffnen – per Smartphone oder Tablet.





Die Außenbereiche bieten sich als separate Lounge an, ausgelegt mit widerstandsfähigen WPC-Dielen. Hof- und straßenseitig sorgen Brüstungsgeländer mit einem eigens dafür designtem floralen Muster für das gewisse Etwas und geben den Blick auf den begrünten Innenhof frei. Von den Gartenterrassen am Dach genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt und die Donau.

Eichenparkett mit Fußbodenheizung

Wohnungseingangstüren WK 3

Markensanitärprodukte

Rolläden & Außenjalousien

Klimatisierte Dachgeschoße

Video-Gegensprechanlage

Smart-Home-Steuerung



Top 44



Top 64



Design Your Life

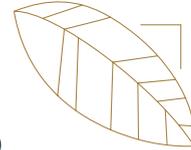
JEDE VARIATION EINE FREUDE

Erleben Sie Architektur, die so individuell und ausdrucksstark ist wie ihre Bewohner! Das Erdgeschoß, 4 Obergeschoße und 2 Dachgeschoße formieren sich zu einem harmonischen Ganzen und bieten die Möglichkeit, Lebenskonzepte neu zu denken. Im Bel Atrium findet jeder das Wohnmodell, das zum ihm passt: Jede Wohnung verfügt über einen smarten Schnitt und einen besonderen Charakter. Sie alle teilen einen ganzheitlichen Entwurf, der die Koch- und Esszone als zentralen Ort setzt und um ihn herum Schlaf- und Rückzugsbereiche organisch anordnet. Die liebevoll angelegten Freibereiche laden dazu ein, sich zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.



Top 73

WIR FREUEN UNS
AUF IHRE ANFRAGE!



EIN PROJEKT DER



**AIRA DEVELOPMENT
GROUP GMBH**

Sternngasse 11/4B
1010 Wien

T+43 1 890 22 58-100

F +43 1 890 22 58-200

office@aira.at

www.aira.at

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 12: iStock / amriphoto; S. 14: Envato Elements, iStock / chabybucko, iStock / Constantinis. Wien-Karte: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Visualisierungen & Design: JAMJAM – www.jamjam.at. Stand: Oktober 2021.

