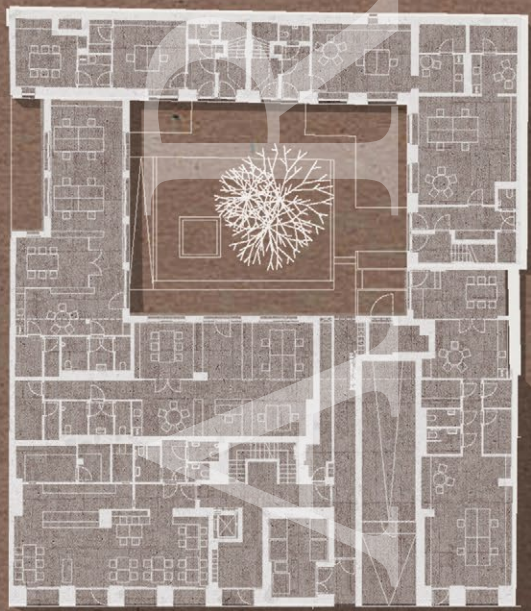


KARL IM DETAIL



MEGARON  
& PARTNER

# K A R L I M X .

[PUCHSBAUMGASSE 25 & 27 | 1100 WIEN]



*Wien - Favoriten - Lage Projekt*

# DER KARL IM X.

[DATEN / ZAHLEN / FAKTEN]

- **34 Wohneinheiten** mit zentralem Stiegenhaus
- **3 Townhäuser** im Hofhaus
- **7 Gewerbe- oder Büroeinheiten** im EG
- Jede Wohnung mit einem **großen** Freibereich
- Penthaus Wohnungen mit großzügigen **Dachterrassen**
- **Kombination Wohnen + Arbeiten** rund um einen begrünten Innenhof
- Übereinanderliegende Wohn- und Gewerbeeinheiten im Hofhaus sind durch **Zusammenlegen** ihres Zugangs im Erdgeschoss zum **Townhaus** erweiterbar
- Hochwertige Ausstattung und Materialien
- Großzügige Belichtung der Wohnungen durch **Französische Fenster** in Holz-Aluminium
- Klimatisierung der Penthaus – Wohnungen und Gewerbe- oder Büroeinheiten vorgerichtet
- **Fußbodenheizung**

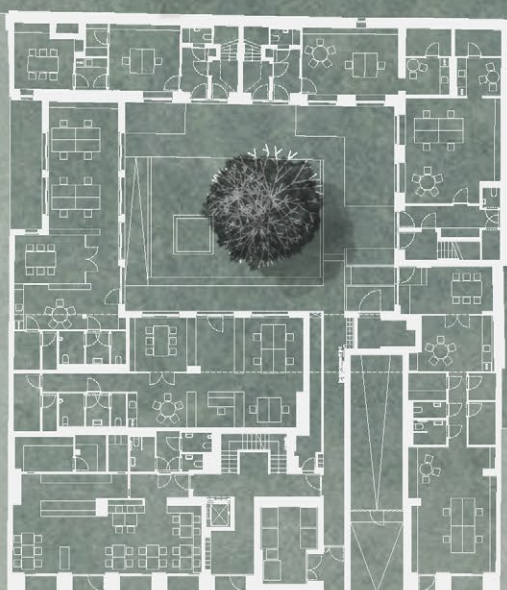
Einmal mehr ist es seine Vielfalt, die uns in den Bann zieht: Wien- Favoriten. Er ist ein eigener Kosmos. Mit seiner besonderen Lage, die von den zentralen Stadtbereichen bis an die südliche Peripherie führt, hat er als Außenbezirk einiges zu bieten. Er ist ein lebendiges und urbanes Grätzl, das Mut zu Neuem hat.

Genau hier sehen wir Chancen, einen Stadtteil mit neuem Leben zu erfüllen: In der Puchsbaumgasse 25 & 27 glauben wir an das Potenzial unseres neuen Wohnprojekts: der **KARL IM X.**

Ein Haus, das durch Qualität und Langlebigkeit punktet. Es wird ein gemeinsamer Lebensraum für Wohnen und Arbeiten sein.

Ein Stadthaus mit viel Wohngefühl, das über den gewöhnlichen Wohnbau hinausgeht. Einfach ein wunderbarer Ort zum Heimkommen.

Dort, wo es gerade sehr spannend ist: **Im Zehnten.**



PUCHSBAUMGASSE 25 & 27





*Office View*

Das neue Stadthaus im Zehnten mit Wohnungen und einem Erdgeschoss voller Möglichkeiten. In der Puchsbaumgasse 25 & 27 zeigt Karl der Stadt sein ziegelfarbenes Gesicht: Mit hohen französischen Fenstern, privaten Loggien mit Ausblick und zwei Dachgeschossen mit urbanem Blick ins Grüne vereint er viel Spielraum für vielseitige Lebensentwürfe unter einem Dach. Er ist ein Ort für alle, die hier privat wohnen oder gemeinsam arbeiten, die im Kollektiv aufblühen oder allein ganz Wunderbares erschaffen wollen. Ein Treffpunkt auf Augenhöhe.

Hinaus zur Puchsbaumgasse präsentiert sich Karl ganz städtisch mit seiner Ziegelfassade und hinein sehr

idyllisch in einen ruhigen, begrünten Innenhof. Es ist ein vielfältiges Ensemble, einfach zum Sein. Dabei wird im Parterre gearbeitet und in den Stockwerken darüber gewohnt.

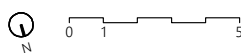
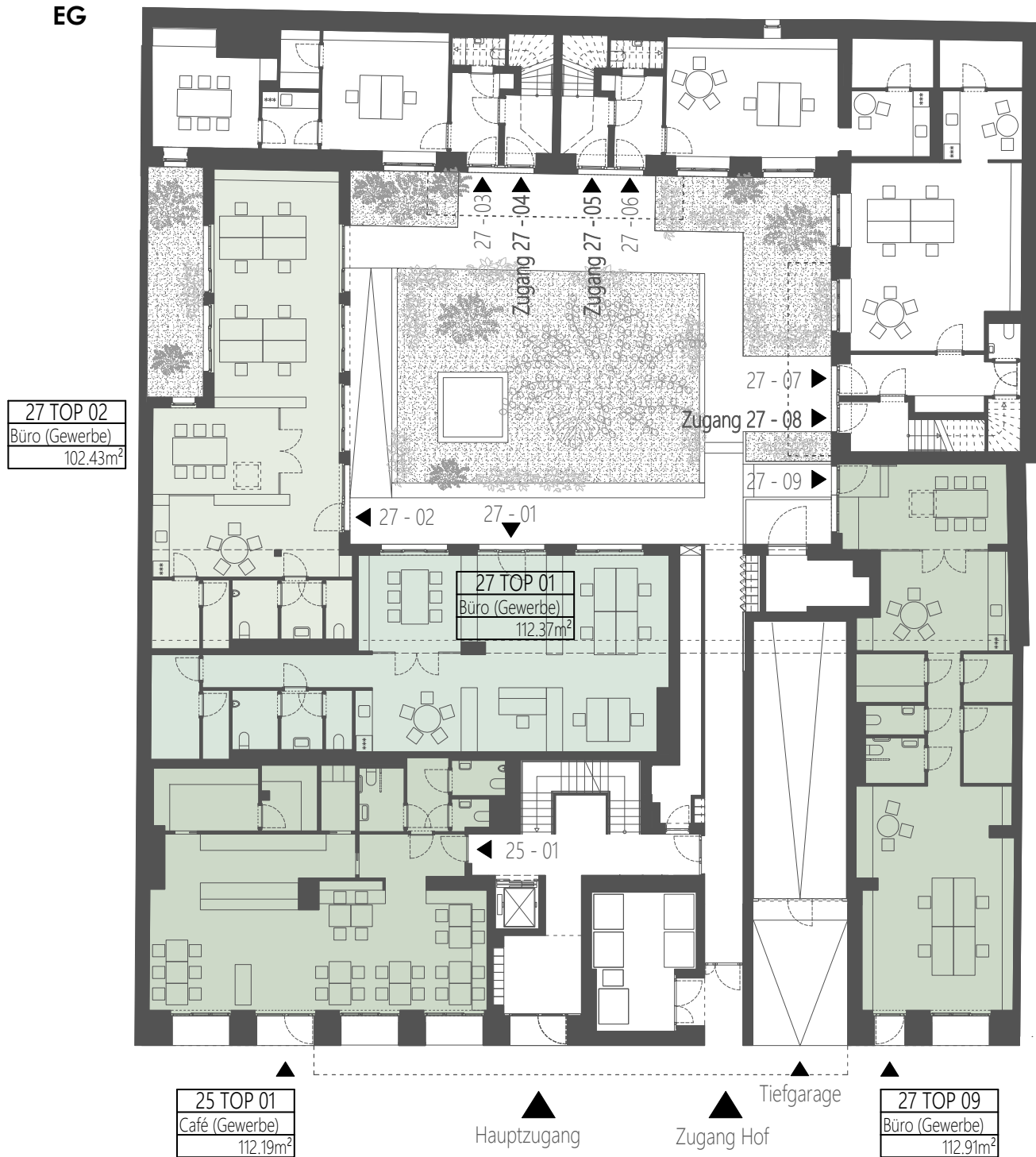
Entlang des Straßenzuges entsteht ein mehrstöckiges Haupthaus. Hier liegt die Idee eines kleinen Cafés in der Luft, das sich mit großzügigen Schaufenstern zur Stadt hin öffnet und dadurch zum offenen Vernetzungsort werden soll - mit einem modernen Arbeitsumfeld in lebendiger Atmosphäre.

Location dafür sind die hofseitig gelegenen Räumlichkeiten, die gewerblich oder als Office genutzt werden können.

# BÜRO & GEWERBE

[FLEXIBEL NUTZBARE EINHEITEN IM ERDGESCHOSS]

EG



# WOHNEN & ARBEITEN IM HOFHAUS

[BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS + WOHNEN DARÜBER]



*Karls Herzstück. Der begrünte Innenhof*

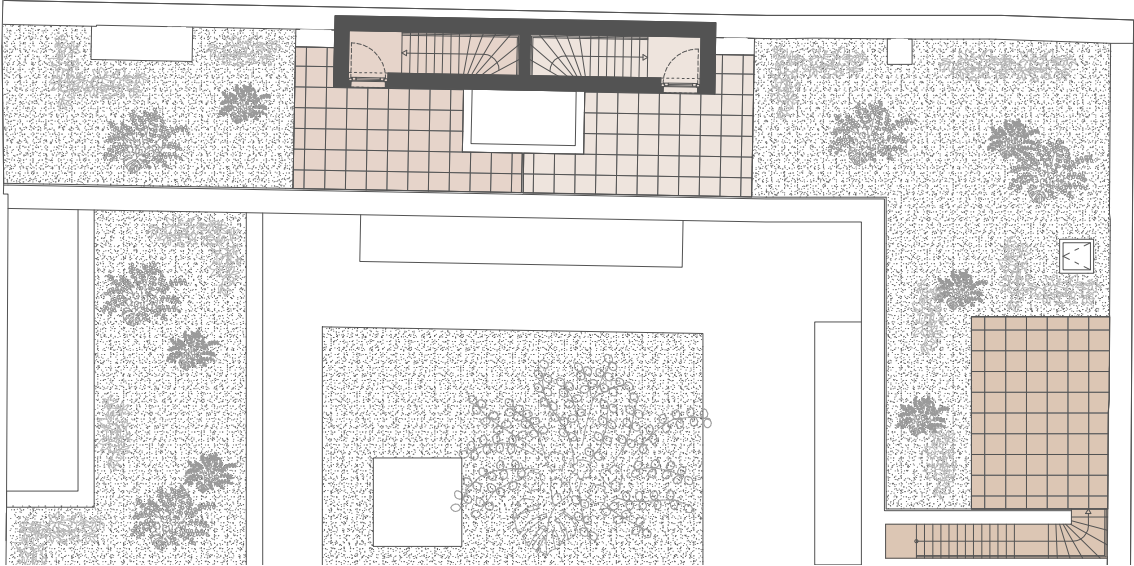
Das Haupthaus mit rechteckigem Innenhof, der über einen Durchgang direkt von der Puchsbaumgasse aus erreichbar ist, stellt Karls Herzstück dar.

Mit Pflanzenbeeten entlang der Hoffassaden, begrünten Dachflächen und einem zentralen Baum entsteht hier ein Ort der Ruhe und Entschleunigung, in dem Natur und Architektur miteinander verschmelzen.

Eine Symbiose, die den Innenhof zum zentralen Element des Wohnprojekts macht.

Der neu umgebaute, doppelstöckige Hofbestand unterteilt sich in drei Häuser. Auch hier wird im Parterre gearbeitet, in der ersten Etage gewohnt und ganz oben, auf der privaten Dachterrasse, eine entspannte Atmosphäre genossen.

2.OG

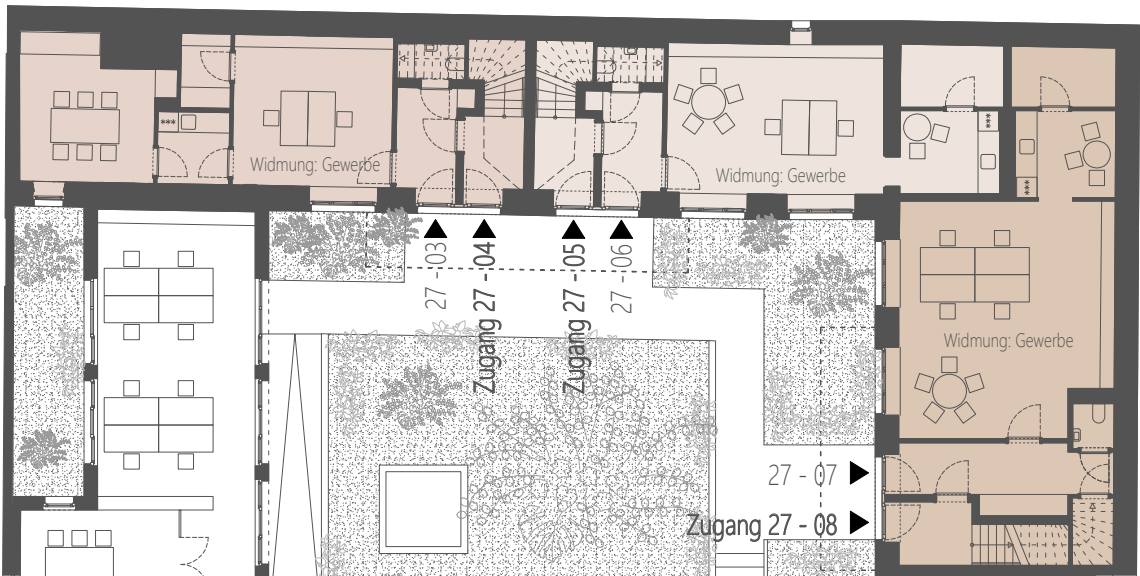


1.OG



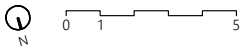
|                     |   |                     |   |                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|---------------------|
| 27 TOP 03           | + | 27 TOP 04           | + | 27 TOP 05           | + | 27 TOP 06           |
| Gewerbe / Büro      |   | 2 ZI                |   | 2 ZI                |   | Gewerbe / Büro      |
| 52.88m <sup>2</sup> |   | 59.89m <sup>2</sup> |   | 64.03m <sup>2</sup> |   | 48.82m <sup>2</sup> |
|                     |   | Balkon              |   | Balkon              |   |                     |
|                     |   | 6.97m <sup>2</sup>  |   | 6.97m <sup>2</sup>  |   |                     |
|                     |   | Dachter.            |   | Dachter.            |   |                     |
|                     |   | 18.30m <sup>2</sup> |   | 18.30m <sup>2</sup> |   |                     |

EG



|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| 27 TOP 07           | + | 27 TOP 08           |
| Gewerbe / Büro      |   | 2 ZI                |
| 70.49m <sup>2</sup> |   | 63.70m <sup>2</sup> |
|                     |   | Balkon              |
|                     |   | 11.89m <sup>2</sup> |
|                     |   | Dachter.            |
|                     |   | 22.74m <sup>2</sup> |

Arbeiten und Wohnen kombinierbar zum „Townhouse“



# WOHNEN IM HAUPTHAUS

[UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSTYPEN AUF 6 WOHNEBENEN]



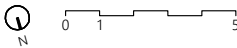
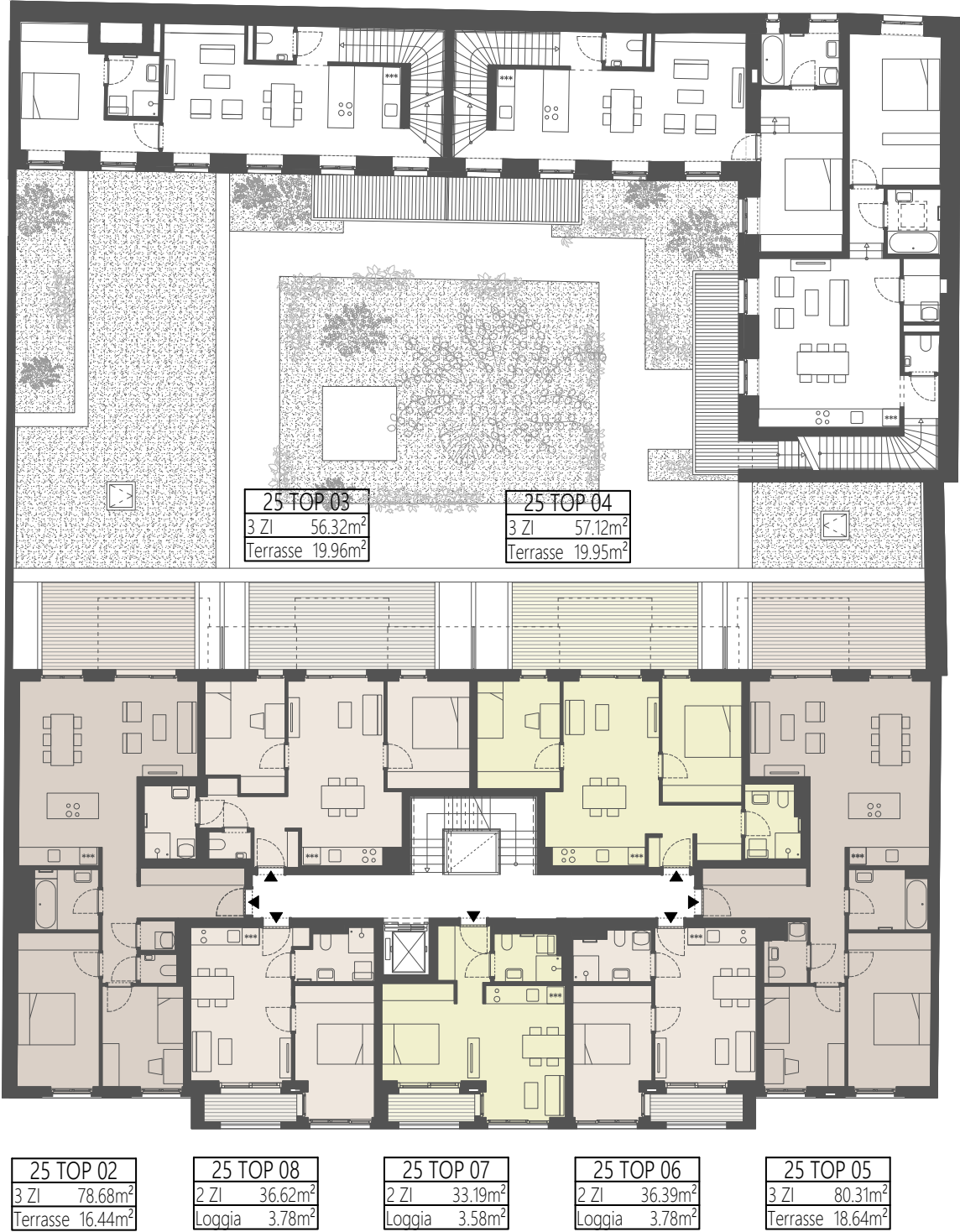
*Private Außenbereiche: Loggien*

Über dem gewerblich genutzten Erdgeschoß wird auf sechs Etagen gewohnt. Es werden unterschiedliche Wohnungstypen in verschiedenen Größen realisiert.

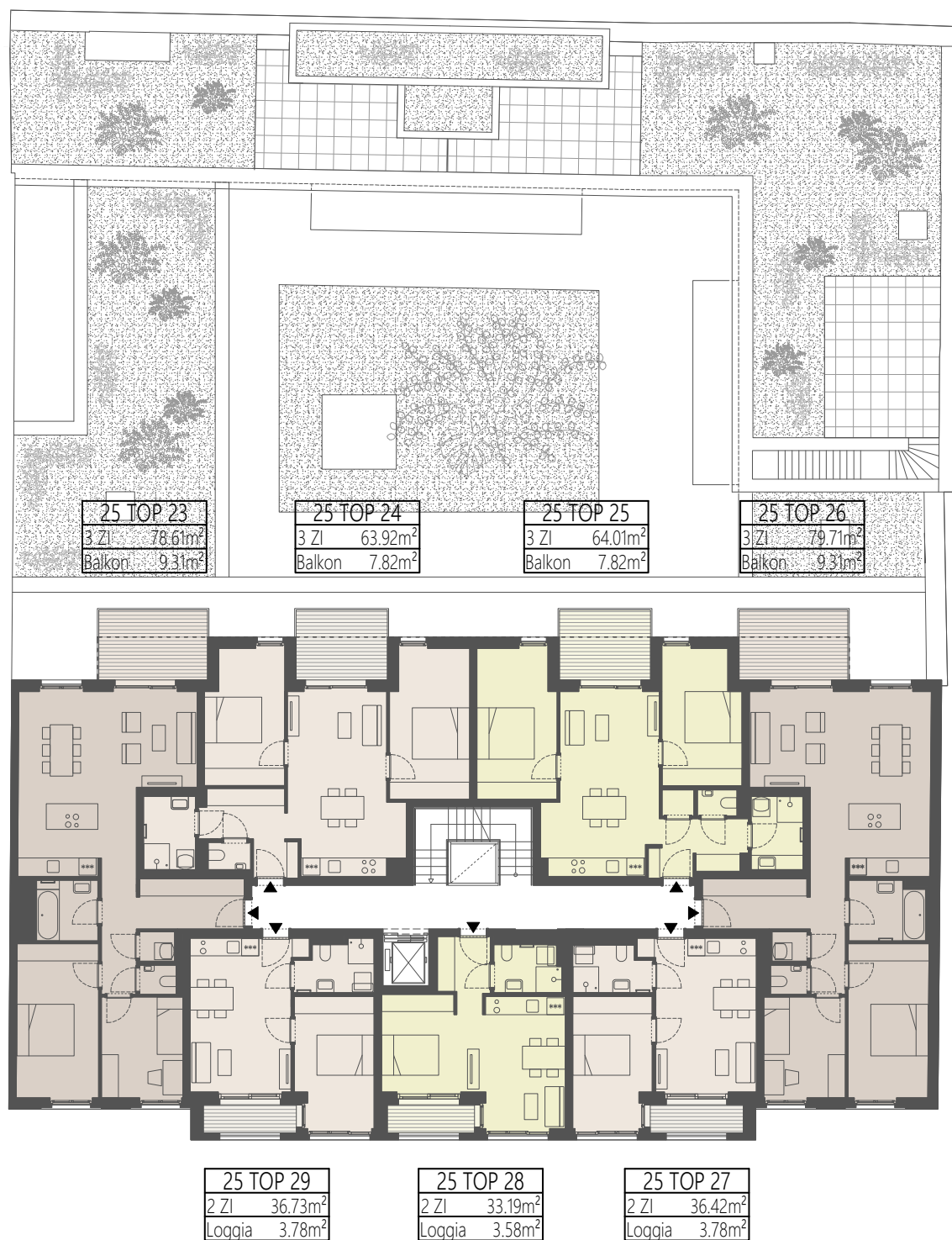
Jeder Lebensraum verfügt über einen eigenen Außenbereich: straßenseitige Loggien mit urbanem Grünblick und hofseitige Balkone in den ruhigen Innenhof. Besonderes Augenmerk wurde bei den Freibereichen auf ein hohes Maß an Privatsphäre gelegt.

Die Wohnungen selbst sind großzügig über französische Fensterelemente in Holz-Aluminium und mit 3-fach-Verglasung belichtet. Eine hochwertige Ausstattung der Wohnungen, sowie deren Beheizung über eine Fußbodenheizung erzeugen ein großartiges Wohn-Ambiente.

1.OG



## 2.OG - 4.OG

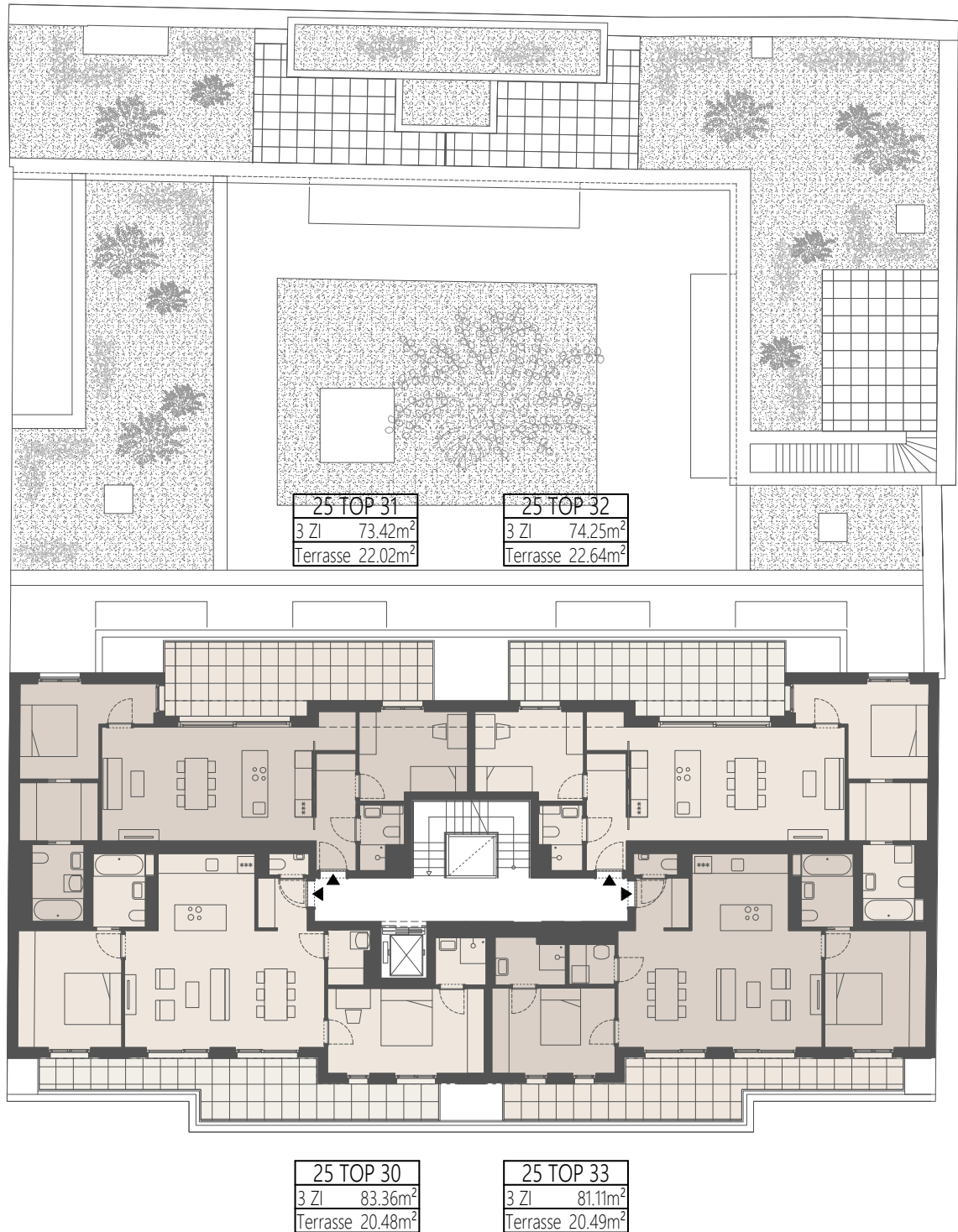




# PENTHAUSWOHNUNGEN

[ZWEI DACHGESCHOSSE MIT GROSSZÜGIGEN DACHTERRASSEN]

1.DG

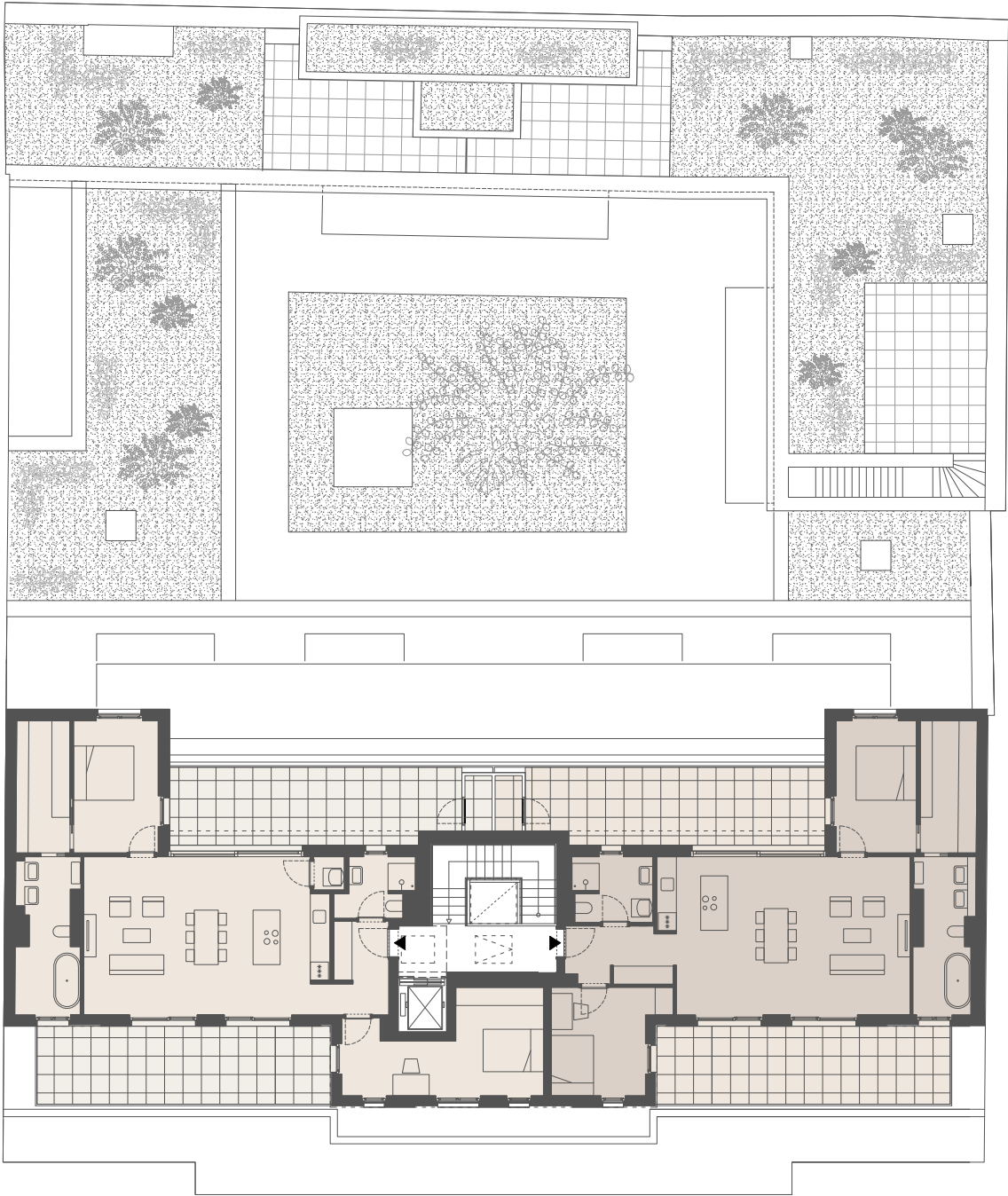




Die Penthäuser der zwei gestaffelten Dachgeschosse verfügen über großzügige Dachterrassen, die auf beide Seiten ausgerichtet sind. Von hier aus blickt man über Wiens imposante Dachlandschaft.

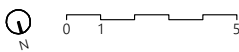


2.DG



| 25 TOP 34 |                      |
|-----------|----------------------|
| 3 Zi      | 102.61m <sup>2</sup> |
| Terrasse  | 24.30m <sup>2</sup>  |
| Terrasse  | 25.07m <sup>2</sup>  |

| 25 TOP 35 |                     |
|-----------|---------------------|
| 3 Zi      | 96.86m <sup>2</sup> |
| Terrasse  | 24.92m <sup>2</sup> |
| Terrasse  | 25.07m <sup>2</sup> |





*Penthauswohnungen mit großen Freibereichen*

# MEGARON & PARTNER

[PHILOSOPHIE UND TEAM]

Μέγαρον

DER URTYP DES GRIECHISCHEN HAUSES

[DT. MEGARON]

Der Name „Megaron“ leitet sich aus dem Einraum des griechischen Tempels ab und widerspiegelt unsere Philosophie: Projekte aus dem Ursprung heraus zu entwickeln.

Bei uns beginnt Freiraum im Kopf. Mit einem ersten Gedanken, der sich zu einer Idee, zu einem Entwurf und weiter zur Planung bis zum finalen Gesamtkonzept entwickelt und zu guter Letzt zum ganzheitlichen Lebensraum wird.

Megaron bietet Planung, Realisierung und Betreuung für einzigartige Lebensräume aus einer Hand. Dank der Vernetzung unterschiedlicher Unternehmen und Bereiche aus der Immobilienwirtschaft schaffen wir optimale Ergebnisse mit einem Team aus ExpertInnen, die in allen Projektphasen eng zusammenarbeiten. Von der Analyse über die Planung bis zur Errichtung und Inbetriebnahme entstehen gemeinsame Lebensräume auf hohem Niveau.

Einer davon entsteht gerade dort, wo es zurzeit sehr spannend ist:  
**Im Zehnten.**

Kontaktieren Sie unsere Vertriebspartner für weitere Informationen!



Christoph Hanl  
christoph@hanl-immo.at  
0664/ 18 24 048



Mag. Susanne Assmann  
assmann@grazpoint.at  
0664/ 32 51 483

# K A R L I M X .

[PUCHSBAUMGASSE 25 & 27 | 1100 WIEN]

## Impressum

MEGARON & PARTNER | KARL | 2022 | Ein Magazin über das Bauprojekt Puchsbaumgasse 25 & 27 | 1100 Wien  
HERAUSGEBER: Puchsbaumgasse 25 Projektentwicklung GmbH | Puchsbaumgasse 25 & 27 | 1100 Wien | [www.megaron.at](http://www.megaron.at)  
KONZEPTION & DESIGN: Megaron & Partner / Carmen Reiter | VISUALISIERUNGEN: pixLab studios | FOTOS: Jakob  
Vinzenz Zöbl Ausnahme Fotos & Abb. mit Credits

Version 1, 24.10.2025

WWW.MEGARON.AT

EIN STADTHAUS VON

MEGARON  
&PARTNER