

A47



**A XXV. Magyar
Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra
beküldendő anyagok**

ANDRÁSSY ÚT 47.

MŰEMLÉKI LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSA
1061 Budapest, Andrássy út 47. - Hrsz.: 29412

1) Építészeti és városfejlesztési koncepció.

Az Andrássy út és a Liszt Ferenc tér sarkán álló háromszintes ház neoreneszánsz-eklektikus stílusban épült meg 1878-ban Freud Vilmos tervei alapján, lakóépület funkcióval. A ház romos állapota miatt évek óta rontotta a világörökségi városképet, így a beruházó megbízásából teljes felújítást kapott a 47-es szám alatti épület.

Jellemzők:

- Telek területe: 1008 m²
- Épület nettó területe: 4484 m²
- Bruttó szintterület: 5534 m²
- Összes eladható terület: 3731 m²
- Lakások eladható területe: 2553 m²
- Teraszok területe: 139 m²
- Üzletek eladható területe: 1108 m²
- Átadás tervezett időpontja: 2022.10.31

TERVEZÉS MEGKEZDÉSÉNEK ÉVE: 2018. december

HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY: 2022. december 21.

2) Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).

A 2022. decemberében átadott A47 eredeti épületét Freud Vilmos tervezte, aki biztosan elismerően bólogatna az Andrássy út 47-es számú házának láttán. Hiszen minden részletre kiterjedő, és a műemlékvédelem irányelveit szem előtt tartó tervezéssel és kivitelezéssel újjávarázsolt épület régi fényében, a sugárút díszeként pompázik.

A telek — más környékbeli ingatlanokkal együtt — a pesti Kegyesrend tulajdona volt az 1840-es évek eleje óta. Mai alakját a Sugár út rendezésekor nyerte el. 1877-ben került Karpeles Ignác és felesége, Inzelt Jozefa tulajdonába, akik itt házat építettek. Az építési munkát 1878 augusztusában kezdték meg, Freud Vilmos tervei alapján. Az épület elkészültét az 1880-as évre datálják.

Az országos egyedi védettség alatt álló épület felújítási munkálatai 2020. januárjában kezdődtek kivételes szakértelmet és precizitást igényeltek, hiszen a műemléki restaurálás, az emelt funkciójú, prémium kialakítás, a tetőszerkezet elbontása, majd beépítése mind professzionális hozzáállást igényeltek.

Az A47-ben 13 luxuslakás és három kereskedelmi egység került kialakításra.

A lakások az Andrássy út felőli műemléki védettséggel rendelkező kapualjon keresztül elérhetőek, a kapualjban egy recepciós pult kapott helyet, állandó portaszolgálattal. Ezen keresztül érhetjük el a belső udvart és az impozáns főlépcsőházat. A főlépcsőházban található panorámalifttel minden lakás megközelíthető. A Liszt Ferenc tér felőli kapualjon keresztül érjük el a hátsó lépcsőházat és a személyzeti liftet, amin az épület kiszolgálása történik. Minden üzlethelyiséghez tartozik lift.

Okok, amiért a díjra érdemes:

1. A régi és az új találkozása.

Az Andrassy út 47. szám alatti épületet története során többször renoválták, toldozták-foltozták, időszerű volt tehát az átfogó, minden apró részletet szem előtt tartó felújítása és rangjának megfelelő üzemeltetése. Mivel a ház világörökségi helyszínen áll, és egyedi, különlegesen igényes kialakításokkal rendelkezik, a nagyívű munkát az értékvédelmi tervdokumentáció gondos tanulmányozásával kezdte a beruházó és kivitelező. Az épület a maga teljességében megtartásra került, lévén részleteiben és egészében is igényesen tükrözi kora nagyvárosi magyar építészetét. A szívvel-lélekkel és nem kevés szakértelemmel renovált A47 épület megragadó pompájával újra az Andrassy út ékessége Budapest történelmi belvárosában.

2. A klasszikus és a modern megjelenés ötvözete.

Az A47 nem csupán kívülről, hanem belülről is megújult. Magyar és francia belsőépítészek közreműködésével, olyan modern és luxus lakások kerültek kialakításra, amelyek azonnal költözhetőek.

3. Elhelyezkedése.

Lokációja kiváló, hiszen az egykori Sugár úton ma világmárkák üzletei, kiváló éttermek és cukrászdák váltják egymást, nem is beszélve a nemrég szintén felújításon átesett Operaház és az éppen megújuló Balettintézet közelségéről, de csak egy ugrás a Szent István-bazilika, a Városliget, a Múzeumnegyed vagy a „pesti Broadway” is. Az A47 épület tehát nemcsak a lakások tulajdonosainak és az üzlethelyiségek bérlőinek kínál páratlan élményt, hanem mindenkinek, aki elhalad mellette, avagy betér látogatható tereibe. Városlakóknak büszkeség, turistáknak attrakció, fővárosunknak pedig értéke. Megérte a törődést, odafigyelést és temérdek fáradozást.

Szolgáltatások az épületben:

Az épület eredeti funkciói a pinceszinten a földszinten és a fél emeleten is megmaradnak. Két kereskedelmi terület került kialakításra. 351-335-439 m²- es tagolással, shell & core kiépítéssel. Állandó portaszolgálat, 24 órás helyszíni épületfelügyelet, üzemeltetés, karbantartás.

3) Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.

SMARTHOME RENDSZER


Minden lakásba SmartHome rendszer kerül beépítésre: amelyhez mobiltelefonos alkalmazáson keresztül és érintőképernyőn lehet hozzáférni.

Az okos otthon rendszerrel a következő funkciókat vezérelheti a tulajdonos a lakásokban:

- fűtés, hűtés,
- világítás (különböző világítási képek definiálhatók),
- árnyékolás (függöny, zsaluzia),
- kaputelefon,
- penthouse szinten motoros mozgatású ablakok,
- igény esetén: televízió: akár kedvenc streaming szolgáltatásunkat egy gombnyomásra is elindíthatjuk a televíziókon, miközben a világítás automatikusan lekapcsol, és az árnyékolók el sötétítik a helyiséget,
- az okos otthonon keresztül a helyiségekbe beépített hangszórón keresztül kedvenc zenéinket is hallgathatjuk (pl. Spotify, Tidal, Deezer, stb.) az okos telefonunkról streamelve,
- Amazon Alexa, Google Home, Apple Home támogatás.

Egyéb mellékletek

- A létesítményt bemutató kiadvány: Kérjük tekintse meg a weboldalon a Lakások menüpont alatt az A47 Katalógusát.
- Értékesítési kiadvány: Kérjük tekintse meg a weboldalon a Lakások menüpont alatt az A47 Katalógusát.
- Weboldal elérhetősége:
A47.hu
<https://a47.hu/>



**A XXV. Magyar
Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázat**

Angol nyelvű szöveg

ANDRÁSSY ÚT 47.

MŰEMLÉKI LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSA
1061 Budapest, Andrásy út 47. - Hrsz.: 29412

HISTORY OF THE BUILDING

The Layout Plan of the city of Pest was developed in 1872. Its centre of gravity was in the northeastern part of Pest, the area around Terézváros and Erzsébetváros. In the months leading up to the unification of the city to create Budapest, the construction of Sugár út, now named after Count Gyula Andrássy Sr, began, which provided a metropolitan environment for traffic heading towards Városliget. Sugár út was built in 1876 and 1877, and most of the building plots were also sold between 1876 and 1880. Most of the buildings along the route were completed in the 1880s.

The plot, together with other properties in the area, had been owned by the Order of Grace of Pest since the beginning of the 1840s. It gained its present form when Sugár út was in the planning process. In 1877, it became the property of Ignác Karpes and his wife, Jozefa Inzelt, who built a house there. The construction work began in August 1878 based on Vilmos Freud's plans. The stonemason works were carried out by Béla Seenger; the carpentry works, by Gregersen Guildbrand; the locksmith works, by Ferenc Svadó; the gas and plumbing works, by Mátyás Zellerin; and the glassworks, by Ede Kratzmann.

A special feature of the building is the unusually demanding space system in the entrance and staircase lobby area. The painting and sculptural decoration of this space system is above the average of the age as well as of Andrássy út. The interesting thing about its solution is that the Renaissance-style space is decorated with classicist works – without breaking the overall style. This space ensemble is joined by a richly decorated staircase. A somewhat unusual solution or, if you will, one which was not yet cleaned up at the time, is the masonry-loggia nature of the circular corridor surrounding the courtyard. Perhaps the building owner and/or designer was not satisfied with the hanging corridors supported by conventional brackets and wanted something more spectacular or impressive.

The completion of the building dates back to 1880.

PROJECT DESCRIPTION

DESCRIPTION OF THE BUILDING

- Storeys of the building: basement, ground floor, mezzanine and four upper floors.
- In the building, business premises have been designed on the basement level, on the ground floor and on the mezzanine, with commercial and catering functions and shell & core completion.
- On the 1st, 2nd and 3rd and penthouse storey, there are 13 furnished flats designed by interior designers.
- There are five flats on the 1st floor, two flats on each of the 2nd and 3rd floor, for which there is also an independent staff suite with a separate entrance. On the penthouse level, there are four flats with roof terraces.
- The building functions as a block of freehold flats. There is a permanent building management room for the operation of the building.
- The main entrance of the building opens from Andrásy út. The very high-quality gateway listed as historic can be approached through a porch, in which a reception desk is set up, with a permanent concierge service.
- Through the gateway, the inner courtyard and the imposing main staircase can be reached.
- All flats can be accessed with the panoramic lift in the main staircase.
- Through the gateway from Liszt Ferenc tér, the rear staircase and the staff lift with which the building is served can be reached
- All business premises have a lift.
- Parking is possible in the surrounding streets and parking garage buildings, there is no car park for the building.

SPECIFICATION OF FLATS AND INTERIOR DESIGN

- In the flats, the ceiling height varies from storey to storey. On the 1st floor, the plane of the suspended ceiling is at 4.35 m; on the 2nd floor, at 3.95 m; on the 3rd floor, at 3.90m; and on the penthouse level, at 3.00 m.
- Based on the detailed interior designs, the flats represent the modern-classical style. The flats will be constructed together with the planned furnishings, lamps and built-in cabinets.
- The wall surfaces are treated with premium category paint. In places, Oikos custom decor painting inserted into stucco frames.
- Tile coverings: premium quality ceramic wall and floor covering of the type and size corresponding to the interior designs from the manufacturers Lea, Urbatek Porcelanosa Grupo, Sant' Agostino, Ariostea and Marazzi. The walls are covered up to the ceiling.
- Wood floor coverings: original oak Benott parquet flooring stained in a unique colour. In some places, inlaid board parquet flooring with a unique pattern, in some places a chevron pattern of 45° can be seen.
- Sanitary ware: Excellent, premium quality Krion, Cielo, Rexa, Duravit, Inbani and Agape porcelain sanitary ware has been installed on the equally premium quality wall coverings in the rooms with plumbing.
- Mixer taps: Hansgrohe, Gessi and Rexa mixer taps were placed next to the individual pieces of sanitary ware in accordance with the interior designs.
- The built-in and freestanding bathtubs are made with premium mixer taps and accessories from Inda, Noken and Hansgrohe, which have won multiple design exhibitions, in accordance with the interior designs, bearing in mind the need for luxury and elegance in the bathrooms of the flats.
- The equipment and design of the custom-designed built shower cabins also reflects the building owner's desire for luxury and elegance. They also feature premium Inda, Noken and Hansgrohe mixer taps and accessories.
- Electric bathroom radiator with heating cartridge and towel rails: Tubes.
- Custom built-in furniture: alternating stained veneer wood surfaces and colour-sprayed MDf fronts.
- Built-in kitchen appliances: Miele.
- Furnishings: each piece of design furniture comes from high-quality international manufacturers: Meridiani, Cattelan Italia, Gubi, Eichholtz, Pols Potten, Ditre Italia, Bonaldo, Knoll, Molteni and Gallotti&Radice.
- Premium quality carpets and curtains are part of the flat design: Jab Anstoetz, HeavenRugs, Eichholtz, Poliform and Ligne Pure.
- Custom-made wine coolers.

SMARTHOME SYSTEM

- A smart home system is installed in each flat. It can be accessed via a mobile phone application and a touchscreen.
- With the smart home system, the owner can control the following functions in the flats:
 - heating and cooling,
 - lighting (different lighting images can be defined),
 - shading (curtains and roller shutters),
 - intercom,
 - on the penthouse level, motorized windows,
 - on demand: television: you can even start your favourite streaming service on your TV at the touch of a button, while the lights will automatically turn off and the blinds will darken the room,
 - through the smart home, you can also listen to your favourite music (e.g. Spotify, Tidal, Deezer, etc.) via the speaker built into the rooms, streamed from your smart phone,
 - Amazon Alexa, Google Home and Apple Home Support.

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	A47	
telek területe / territory of the plot	1008	m2
beépített terület /constructed area	880	m2
zöld terület / green area	102	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	5534	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	3747	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	Üzleti titok	millió HUF
saját erő/ own resource	Üzleti titok	%
hitel /loan	Üzleti titok	%
értékesítésből /from sales	Üzleti titok	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	Üzleti titok	%
1 évvel később/1 year later	Üzleti titok	%