

B
E
L
L
E
V
U
E

74



A project of MERYN + Partner Bauträger GmbH

MERYN + Partner ist ein innovatives Unternehmen mit mehreren Jahrzehnten Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. So vereinen wir unter unserem Dach eine Vielzahl von Experten mit unterschiedlichen Aufgabenbereichen. Sie alle haben ein gemeinsames Ziel: die bestmögliche Lösung für unsere Kunden und Partner zu entwickeln und zu realisieren. Der Erfolg gibt uns recht, Know-how, Innovationskraft und Erfahrung zu bündeln und am Puls der Zeit individuelle Lösungen zu bieten. Deshalb sind wir immer mehr als nur die Summe aller Fachbereiche. Wir sind der Partner an Ihrer Seite.

MERYN & Partner is an innovative company with several decades of experience in all areas of the real estate management brought in by the partners. Therefore we unite under our roof a multitude of experts with different areas of responsibility. All have the same goal to develop and implement the best possible solution for our customers and business associates. Our success proves us right to bundle our know-how, innovation and experience to ultimately offer solutions at the pulse of time. That is why we as a team are always more than just the sum of all dedicated areas. We are the partner at your side.



MERYN + PARTNER

Luxus neu definiert

Luxus ist ein Ort, der Sie jeden Tag aufs Neue willkommen heißt und einlädt, das Leben mit allen Sinnen zu genießen. Willkommen im 19. Willkommen in BELLEVUE 74.

Luxury newly defined

Luxury is a place that welcomes you every day and invites you to enjoy life with all your senses. Welcome to the 19th district of Vienna. Welcome to BELLEVUE 74.



WILLKOMMEN IN BELLEVUE 74

WELCOME TO BELLEVUE 74



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wiens nobelster Villengegend. Mitten im Grünen und doch ganz stadtnah bietet Ihnen BELLEVUE 74 zwei moderne Villen (A, B) mit neun hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 50 und 250 m² und eine Einfamilienvilla (Villa C) mit über 430 m² Wohnfläche.

Discover your new home in Vienna's most exclusive residential area. BELLEVUE 74 offers two modern villas (A, B) with nine high-quality residential apartments from 50 to 250 m² and a family villa (C) with more than 430 m² living space, in an exquisite suburban area and yet very close to the city.





Ausblick über die Stadt View across the city

IN DER WELT ZUHAUSE. IN WIEN DAHEIM.

Die Bellevuestraße 74 hat einen unvergleichlich offenen Panoramablick zu bieten. Menschen, die die schönsten Plätze der Welt kennen, reihen diese Lage zu den Top-Adressen. Hier genießt man den Luxus, am Stadtrand zu wohnen und hat den Komfort, in der Nähe des Zentrums zu sein. Höchste Qualität definiert sich hier über die ansprechende Architektur, die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Ausstattung. Luxus zeigt sich in der Bellevuestraße auch über die immaterielle Komponente: die Selbstbelohnung. Sie belohnen sich selbst ... mit dieser Vorzugslage.

A CITIZEN OF THE WORLD. AT HOME IN VIENNA.

Bellevuestraße 74 offers an incomparable, wide-open panoramic view. Those who are intimately familiar with the most beautiful spots in the world, rank this location among the world's top addresses. It is the ideal location to enjoy the luxury of residing in the suburbs, and still have the convenience to the city centre. The epitome of comfort is defined by the architectural aesthetic, the sustainable building method and the premium quality finishes. On Bellevuestraße, luxury is also evident in the intangible elements: Self-reward. You have earned to reward yourself ... with this preferred location.



LEBEN SIE, WIE ES IHNEN GEFÄLLT.

LIVE THE LIFE YOU LIKE.

Im nobelsten Bezirk der Weltstadt Wien liegt zwischen Weingärten und Wienerwald dieses außergewöhnliche Objekt mit drei extravaganten Baukörpern. Von ihrer erhobenen Lage aus bietet die Bellevuestraße einen einmaligen Blick über die Stadt. Sie führt hinunter an geschmackvollen Villen und weitläufigen Grünflächen vorbei. Diese ruhige, exklusive Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt. So schön der Name, so schön die Lage.

This high class property, with its three majestic buildings, lies between vineyards and the Vienna Woods (Wienerwald), in one of the most elegant parts of the world metropolis Vienna. Thanks to the elevated location, Bellevuestrasse offers a superb view over the city roof tops. It sweeps through a lane of elegant villas and wide-open verdant spaces. This peaceful, exclusive setting is particularly valued by diplomats and top managers. Bellevue: an aptly beautiful name for such a beautiful location.



Innenansicht Villa B *Inside Villa B*

SO WEIT DAS AUGES REICHT.

AS FAR AS THE EYE CAN REACH.

Um diesen einzigartigen Weitblick wird man Sie beneiden. Liegt Ihnen doch ganz Wien zu Füßen. Und dazu noch der Kahlenberg und Leopoldsdberg. Aber auch der Blick ins Innere wird mit Exklusivität bis ins kleinste Detail belohnt.

You will be envied for this unique view. The whole of Vienna is at your feet. Also Kahlenberg and Leopoldsdberg are around the corner. A view into the interior is also rewarded with exclusivity down to the smallest detail.



JEDER AUGENBLICK EIN AUGENBLICK.

EVERY MOMENT A FEAST FOR YOUR EYES.

Mit BELLEVUE 74 eröffnen wir Ihnen größtmögliche Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Ausstattung, die entsprechend Ihren Vorstellungen angefertigt wird.

Hochwertige Materialien und exklusive Marken stehen Ihnen zur persönlichen Auswahl für alle Wohnbereiche bereit. Funktionalität und Design finden hier ihre schönste Entsprechung. Mit dem Ziel, Sie ohne Wenn und Aber mit allen Sinnen zu verwöhnen. Und das jeden Tag aufs Neue.

Ausstattungsdetails:

- Repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche der Allgemeinflächen
- Moderne Architektur und qualitativ hochwertige Baumaterialien
- Raumheizung und Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe
- Vorbereitung E-Steckdose (E-Auto) in der Tiefgarage
- Video-Gegensprechanlage
- Lichte Raumhöhen in den Aufenthaltsräumen mit bis zu 2,90 m
- Großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren mittels Raffstores
- Kühlung der Aufenthaltsräume mittels Betonkernaktivierung über STB-Decken
- Alarmanlage mittels Reedkontakt und Bewegungsmeldern
- BUS System für Licht, Sonnenschutz, Gegensprechanlage und Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 mit integrierten Magnetkontakten für die Alarmanlage
- Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürlättern und Holzumfassungszargen
- Landhausdielen
- Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug
- Exquisite Sanitärausstattung
- Bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas
- TV-, Internet- und Telefonanschlüsse
- Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen
- Einlagerungsräume für jede Wohnung

Concierge & Security Service

BELLEVUE 74 bietet Ihnen einen exklusiven Concierge Service an, der perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Folgende Leistungen können unter anderem angeboten werden:

- Postservice, Lieferungen und Botendienste
- Apartentreinigung, Wäscheservice
- Urlaubsservice, Haustierversorgung
- Security Service
- Car Management
- Abhol- und Fahrdienste für Ihre Kinder uvm.

BELLEVUE 74 offers you the greatest possible scope for your individual interior design – customized to your ideas and taste. High-quality materials and exclusive brands are available to you in all living areas – so that functionality, design and individuality correspond to your best expectations.

Equipment Details (Extraction):

- Representative entrance and outdoor areas
- Modern architecture and premium building material
- Space heating and hot water preparation via central air/water heating pump
- Preparation of electric socket (electric car) in the underground car park
- Video intercom and alarm system
- Generous room heights in the common rooms up to 2.90 m
- Top-to-bottom wood-aluminium windows and doors with triple glazing
- Electrically operated vetian blinds sun protection for windows and french doors
- Cooling of the lounge areas by means of concrete core activation
- Alarm system via reed contact and motion detector
- BUS system for light and sun protection and other amenities
- Floor heating
- Resistance class 3 apartment entrance doors with integrated magnetic contacts for the alarm system
- Interior doors with white-coted wood based panels and wooden tun ring frames
- Wide wooden floor planks
- Exclusive and large stoneware
- Exquisite sanitary equipment
- Floor-level showers with large format tiles and shower door made of safety glass
- TV, internet and telephone connections
- Smoke detectors
- Storage for each apartment

Concierge & Security Service

BELLEVUE 74 offers you an exclusive concierge service that is perfectly tailored to your needs. The following services can be offered:

- Post and parcel service, courier services
- Apartment cleaning, laundry service
- Home away services, pet sitting
- Security services
- Car management
- Pick-up and driving services for your children and much more



Innenansichten Villa B Inside Villa B



Schrankraum Villa B Closet Villa B



Bad Villa B Bath Villa B



Terrasse Villa B Terrace Villa B

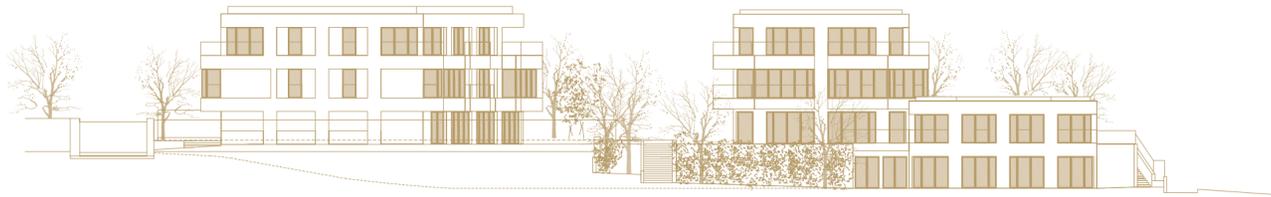


DIE ARCHITEKTEN

THE ARCHITECTS

Seit 2008 sind Ernst Tschabuschnig und Christian Mandler sehr erfolgreich mit ihrem tm-architektur Team aktiv. Dabei nimmt die Bellevuestraße eine besondere Stellung in Ihrem Schaffen ein. Denn die exklusive Lage mit dem atemberaubenden Ausblick, umrahmt von den Weingärten, wird es so kein zweites Mal geben. Umso wichtiger war es Ihnen deshalb, eine Architektur zu entwerfen, die im Einklang mit ihrer Umgebung ist. Licht, Glas und Natur als Elemente für großzügige Wohnbereiche eröffnen ein einzigartiges Raumgefühl, das durch den Ausblick über die Skyline Wiens gekrönt wird. Das zeitgemäße Energiekonzept, die hochwertige Bauausführung sowie die Liebe zum Detail in allen Belangen komplettieren die immerwährende Einladung, in Wiens schönster und exklusivster Adresse zu wohnen und zu leben.

Ernst Tschabuschnig and Christian Mandler have been very successful with their tm-architecture team since 2008. The Bellevuestrasse has a very special significance in their work because of the exclusive location, the breathtaking view – framed by vineyards – is absolutely unique. For this, it was of the upmost importance to them, to design architecture that is in a complete harmony with its natural surroundings. Light, glass and natural elements for spacious living areas open up a unique feeling, which is crowned by the view over Vienna's skyline. The contemporary energy concept, the high-quality construction and the love for detail in all respects, complete this everlasting invitation to reside and live in Vienna's most beautiful and exclusive area.

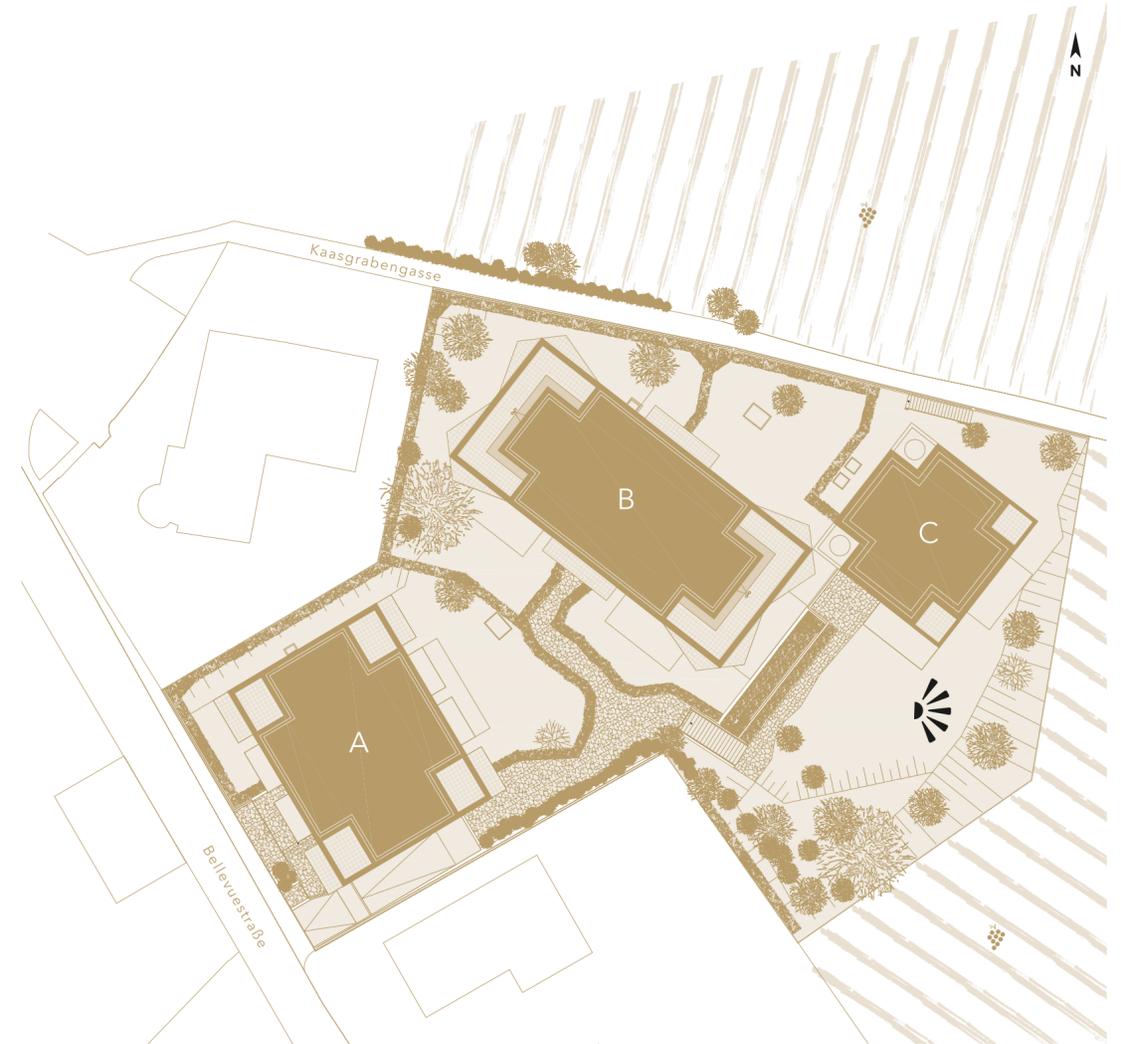


GENIESSEN SIE DIE AUSSICHTEN.

EXTRAORDINARY SPACES TO RELAX AND ENJOY.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück setzt eine sorgfältige Gestaltung des Freiraumes voraus. Die dafür entwickelten Maßnahmen wie Wege, Beleuchtung und Niveausprünge erlauben es, die Freiflächen den einzelnen Wohnungen direkt zuzuordnen und sie gärtnerisch übergreifend auszugestalten. Die strukturelle Durchwirkung der Gebäude mittels eines Geflechts aus Brüstungsbändern und Stützen organisiert das jeweilige architektonische Volumen und bildet trotz Variation eine harmonische Gesamtwirkung. Die Unterschiedlichkeit ist vorerst durch die Differenz der Hausformen und die voneinander abweichenden Ausprägungen der Erkerformen gegeben. Die Erker verstärken hier nicht nur individuelle gebäudespezifische Ausformungen, sondern schaffen je nach Lage des Hauses bestimmte räumliche Gesten, die die Verlängerung der Eckräume als Möglichkeit einer besonderen Betonung einer bestimmten Ausblicksrichtung anbieten. Die innere Organisation: Jedes der Gebäude weist einen eigenen Wohnungsteilungsmodus auf, der durch Lage, Form und Höhenlage des Gebäudes bestimmt ist. Das Einstellen der Funktionsräume wie Küchen, Bäder, Toiletten, Treppenhäuser etc. als deckentragende Raumkörper erzeugt in den einzelnen Wohnungen nicht nur große Flexibilität, sondern erhöht auch deren Größenwirkung und Offenheit.

Meticulous design of the open space is essential to the given arrangement of the buildings on the property. Hence, the features that were specially designed in this spirit – such as walkways, lighting and variations in elevation – allow for open spaces to be directly allocated to each individual residence, and for landscape design. A network of balustrades that supports the fabric of the buildings, and organises the architectural volume in a manner tailored to each building – thus creating a unifying effect in spite of the variations. Variability is primarily achieved by the difference in the building shapes, as well as the divergent qualities in the shape of the bay windows. Here, the top-to-bottom windows do more than recapitulate individual forms specific to each building. Indeed, they also create a spatial gesture, depending on the position of the building and each gesture – accomplished by the extension of the corner rooms – uniquely accentuates the specific orientation of the view. Internal configuration: The partitioning of the units varies for each building; the mode of partition is determined by each building's location, form and elevation. By positioning of the functional spaces – like kitchens, bathrooms, toilets, stairwells, etc. – to serve as load-bearing structural elements, the design achieves both tremendous flexibility within the individual units, and also heightens the sense of size and openness.



VILLA A

Top 1 EG	Wfl:	107,85 m ²
	Terrasse:	50,27 m ²
	Garten:	159,52 m ²
Top 2 EG	Wfl:	49,52 m ²
	Terrasse:	26,51 m ²
	Garten:	56,17 m ²
Top 3 OG/DG	Wfl:	197,12 m ²
	Balkon:	11,42 m ²
	Terrasse:	38,34 m ²
Top 4 OG/DG	Wfl:	207,55 m ²
	Balkon:	11,48 m ²
	Terrasse:	38,34 m ²

VILLA B

Top 1 EG	Wfl:	197,34 m ²
	Terrasse:	23,75 m ²
	Garten:	316,05 m ²
Top 2 EG	Wfl:	85,06 m ²
	Terrasse:	22,62 m ²
	Garten:	207,94 m ²
Top 3 OG	Wfl:	206,16 m ²
	Balkon:	28,12 m ²
Top 4 OG	Wfl:	93,92 m ²
	Balkon:	17,25 m ²
Top 5 DG	verkauft	

VILLA C

UG/EG/OG	Wfl:	431,55 m ²
	Terrasse:	157,72 m ²
	Garten:	592,36 m ²

Alle Angaben sind ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer vorbehalten! All figures are approximate. Changes and errors excepted.

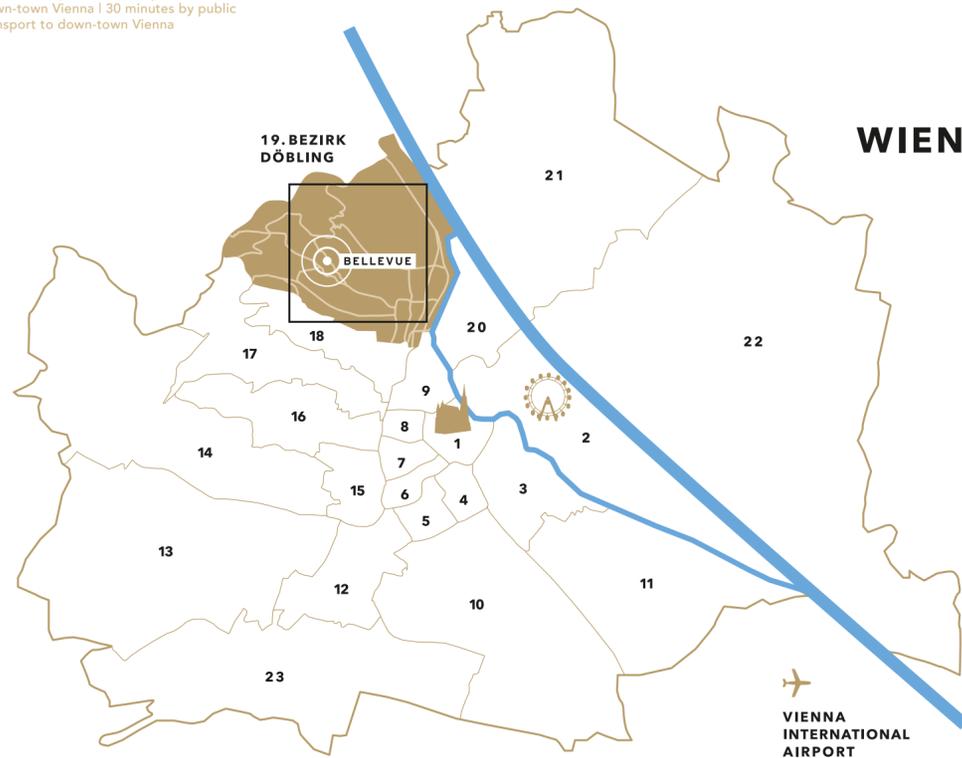


LAGE UND UMFELD.

LOCATION AND SURROUNDING.



20 minutes by car to the airport or to down-town Vienna | 30 minutes by public transport to down-town Vienna



Grinzing und Umgebung Grinzing and surrounding

AM LAND UND DOCH IN DER STADT.

RURAL YET STILL IN THE CITY.

Döbling ist der 19. Wiener Gemeindebezirk und umfasst den Abhang des Wienerwaldes zur Donau und zum Donaukanal. Durch den großen Anteil am Wienerwald liegen in Döbling zahlreiche laubwaldbedeckte Hausberge Wiens. Weit sichtbare Wahrzeichen Döblings sind der Kahlenberg und der benachbarte Leopoldsberg. In Döbling brachte man die Art des Lebens auch mit der Art des Wohnens zum Ausdruck. Früher als anderswo. Das Döblinger Cottageviertel, das in der Mitte des 19. Jahrhunderts entstand, zählt heute noch zu den vornehmsten und exklusivsten Wohngegenden Wiens. Charakteristisch dafür sind die vielen alten Villen und noblen Häuser sowie die ruhigen Gassen voller Bäume und Grünflächen. Hier lebt und wohnt man in ländlicher Urbanität. Grinzing als Stadtteil im 19. Wiener Gemeindebezirk repräsentiert eine Kulturlandschaft, die als Weltkulturerbe im Gespräch ist. Die traditionelle Heurigenkultur offenbart sich mit unter Denkmalschutz stehender dörflicher Bebauungsstruktur und -architektur. Man wohnt ja auch mit den Augen.

Döbling is the 19th district of Vienna, and comprehends the slope of the Vienna Woods to the Danube and the Danube Canal. Because Vienna Woods is such an expansive part of the district, Döbling is home to a countless number of Viennese local mountains, nestled under deciduous trees. Mt. Kahlenberg and adjacent Mt. Leopoldsberg are two proud landmarks of Döbling that are visible for miles. Döbling is a place that expresses both a way of life and a style of living. Earlier than anywhere else in Vienna. Döbling's picturesque historical cottage district, which arose in the mid-19th century, is still considered today one of the most appealing and distinguished places to live in Vienna. The many villas are characteristics of the area, as are the other elegant homes, the placid mews and the lanes lined with trees and green spaces. Residents here live and reside in a hybrid bucolic urbanity. Grinzing – a sub-district within Vienna's 19th – represents a cultural landscape that is currently being considered for designation as a world cultural heritage site. The traditional culture of the Heuriger is manifested by the village building structures and architecture, which already enjoys protected landmark status. Indeed, we live through our senses—including the eyes.

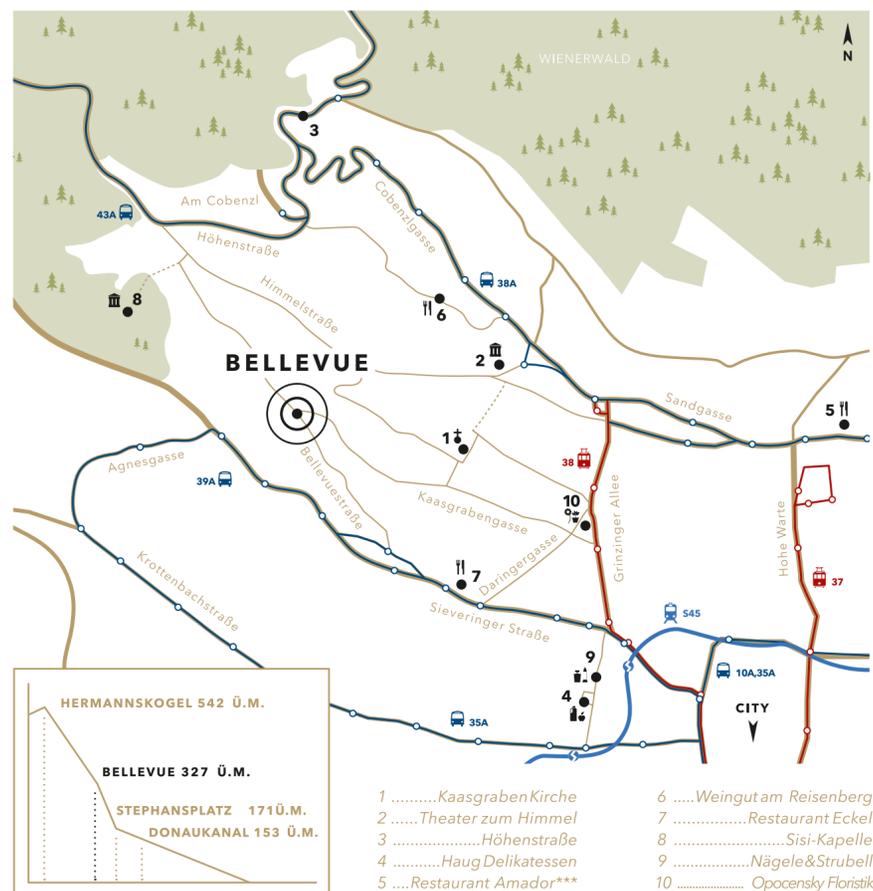


IHRE NACHBARN VERSTEHEN ZU GENIESSEN.

YOUR NEIGHBOURS APPRECIATE THE VALUE OF ENJOYMENT.

Historische Bauten erzählen von der reichen Geschichte Wiens und hochklassige Kulturveranstaltungen runden das Bild der Kunstmetropole Wien ab. Die Bellevuestraße ist eine der ersten Adressen für Menschen, die kosmopolitischen Flair und elegante Extravaganz gewohnt sind. Auch beim Wohnen. In der Umgebung haben sich Top-Restaurants, Delikatessboutiquen und edle Shops angesiedelt. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe: So sind Sie nur 10 Minuten zu Fuß entfernt von Kindergarten und Volksschule, einer Auswahl an Restaurants, Ärzten und Einkaufsgelegenheiten sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Historic structures tell the bountiful history of Vienna; posh cultural events are an integral part of Vienna's image as an art metropolis. Bellevuestrasse is one of the first addresses for people accustomed to cosmopolitan air and sumptuous elegance. This includes the residences. Top restaurants, gourmet delis and fine boutiques are situated in the immediate proximity. The most important infrastructure facilities are in the immediate vicinity, such as kindergarten (10 minutes walk), primary school, a choice of restaurants, shops, doctors, pharmacy and public transport.



- 1 -

KAASGRABEN KIRCHE

Ettingshausengasse 1, 1190 Wien

Die Wallfahrtskirche „Maria Schmerzen“ liegt mitten im Nobelstadtteil Grinzing und ist wegen ihrer prunkvoll geschwungenen Treppe und dem strahlend neobarocken Innenraum besonders für Hochzeiten begehrt. Turm und Kapelle wurden unlängst renoviert und erstrahlen in neuem Glanz. Unmittelbar daneben beginnen die Grinzinger Weinhänge, während hinter der Kirche Künstler von Weltrang, wie der Komponist Gustav Mahler, der Jahrhundertliterat Thomas Bernhard und der Sänger Peter Alexander, begraben liegen. Die Wallfahrtskirche ist wegen ihrer stilvollen und repräsentativen Fotomotive zu einem absoluten Wunschziel für Feiern geworden.

The church „Maria Schmerzen“ lies at the heart of Vienna's elegant Grinzing district. Its magnificent winding staircase and its radiant neo-baroque interior make it an especially desirable wedding site. Spire and chapel were renovated not long ago, so that now the chapel beams with new radiance. Immediately adjacent are the initial slopes of Grinzing's vineyards, while in the cemetery behind the church artists of worldwide prominence – such as composer Gustav Mahler, singer Peter Alexander and one of the most important Austrian writers Thomas Bernhard – rest in peace. With an abundance of stylish and elegant photo motifs, this church of pilgrimage has become an absolute dream destination for ceremonies.



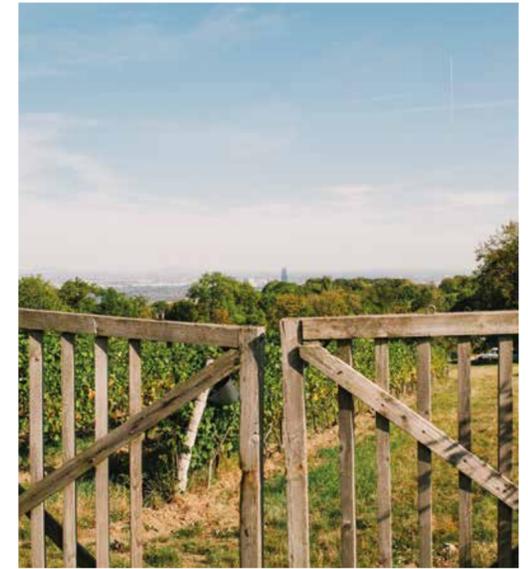
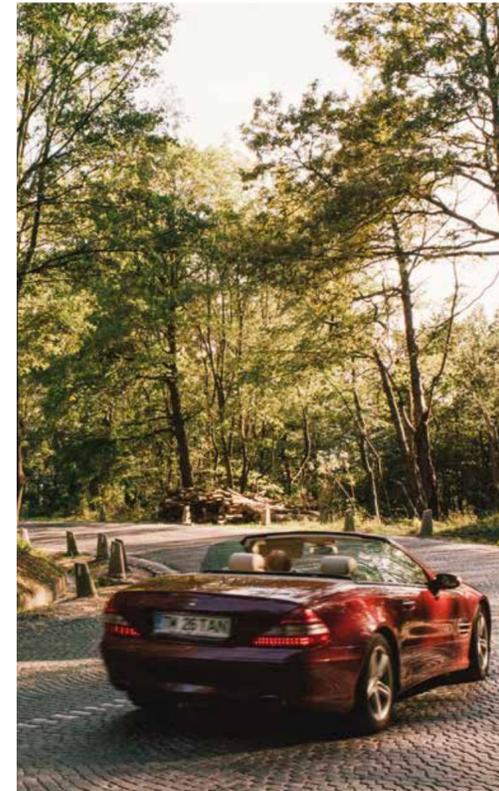
- 2 -

THEATER ZUM HIMMEL

Himmelstraße 24, 1190 Wien

Der Name Hörbiger garantiert höchste Schauspielqualität. Die berühmte österreichische Schauspielfamilie hat in den Grinzing Weinbergen ihren Sitz, der von einem Schüler des international gefeierten Jugendstil-Architekten Adolf Loos umgestaltet wurde. Das Hörbigerhaus wurde 2008 für ein auserwähltes Publikum geöffnet. Jeden Sommer spielt die oberste Darstellerriege Wiens im malerischen Garten Klassiker der österreichischen Literatur, während im Advent Theaterlegenden wie Otto Schenk, Heinz Marecek und Erika Pluhar Worte von Weltrang lesen.

The Hörbiger family name is synonymous with quality dramatic theatrical performance. The main residence of this famous Austrian family is in the Grinzing vineyards, which was remodelled by a student of renowned Art Nouveau architect Adolf Loos. Hörbiger House was opened to a select public in 2008. Each summer in the picturesque classic gardens, Vienna's most esteemed actors perform works from Austrian literature, while in the Advent season, legends of the Austrian stage – such as Otto Schenk, Heinz Marecek and Erika Pluhar – read selections from the pages of world-class literature.



- 3 -

HÖHENSTRASSE

1190 Wien

Die Höhenstraße umfasst Wien von seiner schönsten Seite. Dort, wo die letzten Hügel der Alpen zur Donaumetropole abfallen, wurde in der Zwischenkriegszeit eine prachtvolle Aussichtsstraße errichtet, die sich durch die grüne Lunge Wiens – den Wienerwald – schlängelt. Man fährt auf der teils gepflasterten Höhenstraße am Saum der Stadt entlang. Während sich hinter den Bäumen die nobelsten Anwesen der Stadt verstecken – ähnlich dem Mulholland Drive in Los Angeles –, eröffnen die baumfreien Passagen wie jene am Schloss Cobenzl, am historisch bedeutsamen Kahlenberg oder an der Himmelwiese fürstliche Blickwinkel auf Wien.

The Höhenstrasse spans the most beautiful side of Vienna. This magnificent scenic road was built during the interwar period where the last hills of the Alps gently slope down to the metropol on the Danube. Since Höhenstrasse winds through the Vienna Woods, the surrounding forests were spared from construction as much as possible. As one drives on the partially paved windy road, one travels along the city's outer trail. While the most magnificent estates of the city lie hidden behind the trees – similar to Mulholland Drive in Los Angeles – the treeless passages open up a royal perspective on Vienna.



– 4 –

HAUG DELIKATESSEN

Sonnbergmarkt 11-12, 1190 Wien

Genussleidenschaft ist oberstes Prinzip. Schinken, Käse, Pasta, Terrinen, Öle, Brot oder Limonaden – jede Köstlichkeit wird nach den Standards der Spitzgastronomie handverlesen. Der Jamon de Pata Negra bekommt seine unvergleichlichen Aromen durch eine iberische Schweine-Spezialzüchtung, die sich fast nur von Eicheln ernährt. Selbst das spanische Königshaus bevorzugt diese Produktion. Eine edle, fast vergessene Weizensorte wird für die vorzüglichen Pastasorten von Pastificio Gentile verwendet. Oststeirische Schinkenmanufakturen, natürlich gebraute Limonaden von Fentiman's aus England, prämierte Marmeladen von Fink's, Kipferln von Kolm nach einer Rezeptur von 1699 – Haug Delikatessen verführt mit Symphonien für den Gaumen.

Culinary pleasures are a guiding principle. Ham, cheese, pasta, terrines, oils, breads and lemonades: each delicacy is hand-picked based on the standards of high-end gastronomy. The Jamon de Pata Negra gets its incomparable aromas through select breed of Iberian pigs, raised on a diet consisting almost exclusively of acorns. Even the royal family of Spain favours this production method. Pastificio Gentile uses a refined and almost forgotten wheat variety to make its exclusive selection of pasta. East Styrian ham makers, naturally brewed lemonades from Fentiman's of England, Fink's premium brand marmalades, Kolm's pastry (Kipferl), using a recipe from 1699 – with its symphonies for every taste bud, Haug Delikatessen is simply irresistible.



– 5 –

RESTAURANT AMADOR***

Grinzinger Straße 86, 1190 Wien

Man kann von Gourmetführern, die Amador in Österreich anführt, halten, was man will, doch kochen kann der Sohn deutsch-spanischer Eltern. Und wie! So wurde er im März 2019 von Guide Michelin zu Österreichs erstem und einzigem 3-Sterne-Koch gekürt. Dabei nimmt er kein Blatt vor den Mund, wenn Gäste seine innovativen Kochkünste in Bildern festhalten wollen. Freundlich, aber bestimmt bittet er um die entsprechende Aufmerksamkeit und belohnt mit 3, 4 oder sogar 6 Gängen, die sich weder in Worte noch in Bilder wirklich fassen lassen. Ein Besuch von Amador in den Weinkellern des Winzers Fritz Wieninger in der Grinzinger Straße zählt zu einem absoluten Muss für höchsten Genuss. Doch Sie tun gut daran, rechtzeitig zu reservieren. Das gleiche gilt auch für seine viel gefragten Kochkurse, bei denen man seine ganze Kreativität und Leidenschaft fürs Kochen erleben darf. Ein wahrer Koch mit dem Herzen am rechten Fleck und einem Team, das ihm in nichts nachsteht. Überzeugen Sie sich selbst.

Believe in gourmet guides or not, Amador leads ranks in Austria and the son of German-Spanish parents can indeed cook. You bet! In March 2019 he was nominated Austria's first and only three-star chef by Guide Michelin. Friendly but determined he asks for the appropriate attention – and he rewards it with 3, 4 or even 6 courses which cannot really be put into words or pictures. A visit to Amador in the wine cellars of the wine-grower "Fritz Wieninger" in Grinzinger Strasse is an absolute must for the highest culinary enjoyment. But you are well advised to make an early reservation. This goes ditto to his much sought-after cooking courses, where you can experience all your creativity and passion for cooking. A true cook with his heart in the right place and a team that is in no way inferior to him. Convince yourself and enjoy!



– 6 –

WEINGUT AM REISENBERG

Oberer Reisenbergweg 15, 1190 Wien

Das Weingut am Reisenberg kombiniert die einzigartige Lage der Bellevuestraße und ihrem Ausblick über die ganze Stadt mit Wiens weltbekanntester Institution: den Heurigen, die inmitten der Weinberge traditionell kalte Speisen und hausgemachten Wein servieren. Als exklusiver Heuriger verwöhnt das Weingut am Reisenberg auch mit warmen Spezialitäten der Region und Top-Weinen. Das Weingut selbst ist innen äußerst geräumig und luxuriös eingerichtet. Knorrige Truhen, rustikale Tische und Feuerkörbe werden elegant mit modernen Elementen kombiniert. Durch sein Panorama werden Feste am Weingut zu außergewöhnlichen Ereignissen, hier feiern Prominente mit ihren Gästen aus aller Welt.

Weingut am Reisenberg combines the unique Bellevue-strasse location, with its panorama across the entire city, and a legendary Viennese institution known all over the world: the Heuriger, where traditional cold dishes and home-made wines are served in the middle of the vineyards. The exclusive Heuriger Weingut am Reisenberg will also surprise you with warm regional specialties. The winery itself is extraordinarily spacious and luxuriously furnished. Old wooden chests, tables and fire baskets are elegantly combined with modern elements. The stunning panorama turns an ordinary party into an extraordinary gala event; celebrities and their guests from all over the globe come here to entertain.



– 7 –

RESTAURANT ECKEL

Sieveringer Strasse 46, 1190 Wien

In Sievering, nur wenige Autominuten von der Bellevuestraße entfernt, befindet sich das Restaurant Eckel. Das an diesem Ort seit 1952 befindliche Restaurant wird seit jeher der klassischen und gepflegten österreichischen Küche zugeschrieben. Seit 2012 führt Christine Mueller-Zarl gemeinsam mit ihren Eltern und ihrer Familie in vierter Generation den Betrieb in alter Gewohnheit und doch mit kleinen Neuigkeiten und Überraschungen. Der Eckel ist nicht nur ein Restaurant für Festtage oder besondere Anlässe, sondern auch eines für jeden Tag. Nicht genug, lässt sich hier auch einer der schönsten Gastgärten Wiens entdecken.

The restaurant Eckel is located in Sievering, only a few minutes away from the Bellevuestrasse. It has been located here since 1952 and has always been dedicated to classical and cultivated Austrian cuisine. Since 2012 Christine Mueller-Zarl together with her family, has been running the business in the fourth generation - in the old way and yet with a few modern surprises. The Eckel is not only a restaurant for special occasions but also one for every day. Furthermore it also has a wonderful outdoor area in one of the most beautiful Viennese guesthouse gardens.



– 8 –

SISI-KAPELLE

Pfaffenberg, 1190 Wien

Als Kaiserin Sisi und Kaiser Franz Joseph I. am 24. April 1854 in Wien heiraten, wird Ihnen zu Ehren dieses Juwel am Stadtrand errichtet. Als erstes neugotisches Gebäude in Wien markiert die Sisi-Kapelle eine Glanzleistung der Romantik, sie ist eine Hommage an die Natur, den Mensch und Gott. Eineinhalb Jahrhunderte hinterließen nach der Erbauung ihre Spuren, die Kapelle glich zusehends einem märchenhaften Ölgemälde des meisterlichen Caspar David Friedrich, bis sie 2002 revitalisiert wurde. Heute liegt die Sisi-Kapelle zwischen Bäumen versteckt unweit des Erholungsgebiets „Am Himmel“. In ihr vereinen sich kaiserliche Geschichte, architektonische Finesse und gebändigte Natur.

When Emperor Franz Joseph I wed Empress Sisi on 24 April 1854 in Vienna, this delicate little gem was built on the edge of the city to honour them. The first neo-gothic building arose in Vienna – Sisi Chapel is a „Tour de Force“ of romanticism; it is a homage to nature, humanity and God. One and a half centuries left visible scars and the chapel looked like a painting by the master Caspar David Friedrich, until it was finally renovated in 2002. Today, the Sisi Chapel is well hidden between the trees of the not far away „Am Himmel“ recreation area. Here you find imperial history with architectural genius in the middle of nature.



– 9 –

NÄGELE & STRUBELL

Obkirchergasse 30, 1190 Wien

Nägele & Strubell lieferten ihre exquisiten Duftkreationen bereits zur Zeit der Donaumonarchie an den königlich-kaiserlichen Hof und versorgten die höchsten Kreise der Gesellschaft mit edlen Düften in delikaten Flakons, mit Cremes und Puder, Pomaden und Wässerchen. Heimito von Doderer verewigte das selbst kreierte Cologne der Wiener Parfümiers in seinem Jahrhundertroman „Strudelhofstiege“. Mondäne Schöpfungen von führenden, internationalen Duftdesignern verwöhnen die exklusive Kundschaft mit Luxus. Zudem beraten die Experten des österreichischen Familienunternehmens in ihren Salons ganz individuell bei Pflege, Schminke und Styling.

Historically, Nägele & Strubell delivered their exquisite fragrances to the imperial and royal court. It also supplied the most preeminent groups of society with delicate fragrances in precious perfume bottles, as well as creams and powders, pomades and scents. Heimito von Doderer immortalised the cologne created by the Viennese perfume maker through his novel of the century, Strudelhofstiege. Customers are pampered with luxury through the sophisticated, fashionable creations by leading international fragrance designers. In addition, the experts at this family – owned Austrian company remain available at their salons to provide personalised consultations on care, make-up and styling.



– 10 –

OPOCENSKY FLORISTIK

Grinzinger Allee 25, 1190 Wien

365 Tage im Jahr blumige Aussichten verspricht Floristik Opocensky. Wie kaum ein anderes Blumengeschäft in Wien bietet es seit gut 35 Jahren einen außergewöhnlichen Einfallsreichtum im Umgang mit Blumen. Ob exquisite Blumensträuße, Gestecke, Topfpflanzen, saisonale Dekorationen und Pflanzen für den Garten – Opocensky begeistert weit über die Grenzen Grinzings hinaus alle Schenkenden und Beschenkten. Hier verwandelt sich jeder Besuch des Geschäftes in ein immer neues, farbenprächtiges Erlebnis, das durch die herzliche Zuvorkommenheit von Marie Opocensky und ihrem Team abgerundet wird.

365 days a year flowery promises are created by Opocensky Floristik. Like hardly any other florist in Vienna, it offers an extraordinary ingenuity in dealing with flowers since 35 years. Whether exquisite bouquets potted plants, seasonal decorations or plants for the garden, Opocensky Floristik delights all donors and recipients of gifts far beyond the borders of Grinzing. Every visit to the shop is transformed into an ever-changing, colourful experience, rounded off by the warm courtesy of Marie Opocensky and her team.



AUSG'STECKT IS !

THE NEW WINE IS HERE!

Wien vereint auf weltweit einzigartige Weise pulsierende Urbanität und geerdete Weinbaukultur. 230 Weinhauer, 680 Hektar Rebfläche, 1,69 Millionen Liter Weinernte, vom Grünen Veltliner über Chardonnay bis hin zum Blauen Zweigelt - die Struktur der Weinregion ist ebenso vielfältig wie deren Produkte. Wien sagt man eine gewisse Gemütlichkeit nach, die besonders beim „Heurigen“ - eben dort, wo der traditionelle Buschen ausgesteckt ist – spürbar wird. Ausgezeichnete natürliche Bedingungen, eine jahrhundertelange Weinbautradition sowie das wirtschaftliche und soziale Umfeld machen die Weingärten der Stadt zu einem fruchtbaren Boden für eine lebendige und dynamische Weinszene. Weinbauorte wie Grinzing, Nußdorf, Sievering und Neustift am Walde sind von BELLEVUE 74 aus nahe gelegene Treffpunkte für eine kultivierte Geselligkeit.

Vienna is the metropol that unites a vibrant urbanism with the city's firmly-rooted wine-making culture. With 230 winemakers, 680 hectares of wine-growing areas, an annual harvest of 1.69 million litres – from the Grüner Veltliner to Chardonnay and Blauer Zweigelt – the structure of the wine region is just as versatile as its products. People say that Vienna has a special sense of Gemütlichkeit, a cosy way of life that is especially perceptible at a Heuriger – the arrival of the young wine is made known by the words “Ausg'steck is!” and a traditional bunch of pine branches hanging above the entrance show it is time for wine. Superior natural conditions, a wine-growing tradition that spans through centuries, as well as the economic and social environment all transform an urban-based vineyard into fertile grounds for a thriving, dynamic and exciting wine scene. From BELLEVUE 74, the vineyard areas like Grinzing, Nussdorf, Sievering and Neustift am Walde are convenient local meeting points for cultivated and convivial gatherings.



WIEN KANN NOCH MEHR.
VIENNA OFFERS EVEN MORE.

Die Stadt vereint Urbanität und wirtschaftliche Dynamik mit einzigartiger kultureller Vielfalt und Lebensqualität. Wien wurde wiederholt von der Beratungsgesellschaft Mercer als die lebenswerteste Großstadt weltweit ausgezeichnet.

The city unites urbanism and an economic life with an inimitable cultural diversity and standard of living. Vienna was once again voted most liveable major city in the world by the Mercer consulting firm.

Wiener Riesenrad *The vienna giant ferris wheel*



Stephansdom (Domkirche St. Stephan) *St. Stephen's cathedral*



IMMER AN IHRER SEITE.

MERYN + PARTNER. ALWAYS AT YOUR SIDE.

Als erfahrener Bauträger möchten wir Sie in allen Belangen bestmöglich beraten und unterstützen. Nutzen Sie unser umfassendes Fachwissen in der Entwicklung und der Realisierung von exklusiven Immobilien. Vom Erstkontakt über den Kauf und Planung bis hin zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus, wir stehen Ihnen jederzeit persönlich mit einem festen Ansprechpartner zur Verfügung. Schließlich wollen wir Ihnen die Realisierung Ihres neuen Zuhauses so angenehm wie möglich gestalten. Nehmen Sie uns beim Wort und vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns.

As an experienced property developer we would like to provide you with the best possible advice and support in all matters. Feel free to take advantage of our comprehensive expertise in the development and realization of exclusive properties. Up from the first contact, to the purchase and planning up to the handing over of keys and beyond, we are at your disposal at any time - with your personally assigned contact person. After all we want to make the realisation of your new home as pleasant as possible for you. Take us at our word and make an appointment with us today.



MERYN + PARTNER

Ein Projekt der MERYN + Partner Bauträger GmbH
A project of MERYN + Partner Bauträger GmbH

MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH | Operngasse 6 | 1010 Wien
+43 1 512 20 40 | office@bellevue74.at | www.bellevue74.at

© MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH Vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer. Abbildungen haben Symbolcharakter.

