

EMPREENHIMENTO RESIDENCIAL RESIDENTIAL BUILDING

VIENA

RESIDENCES

LUGAR DE CONTUMIL, PORTO





01

LOCALIZAÇÃO LOCATION

A CIDADE / THE CITY	.7
CONTEXTO URBANO E ENVOLVENTE / URBAN CONTEXT AND SURROUNDINGS	.9
PONTOS DE INTERESSE / POINTS OF INTEREST	.11

02

ARQUITETURA ARCHITECTURE

O EMPREENDIMENTO / THE BUILDING	.19
---------------------------------	-----

03

TIPOLOGIAS TYPOLOGIES

TIPOLOGIAS / APARTMENTS	.25
ÁREAS / AREAS	.27
APARTAMENTO TIPO T1 / ONE-BEDROOM STANDARD APARTMENT	.31
APARTAMENTO TIPO T2 / TWO-BEDROOM STANDARD APARTMENT	.35

04

LOOK AND FEEL MOODBOARD

ACABAMENTOS GERAIS - EXTERIOR / GENERAL FINISHES - EXTERIOR	.41
ACABAMENTOS GERAIS - ÁREAS COMUNS / GENERAL FINISHES - COMMON AREAS	.45
ACABAMENTOS GERAIS - APARTAMENTOS / GENERAL FINISHES - APARTMENTS	.51

01.

LOCALIZAÇÃO
LOCATION

A CIDADE THE CITY

Reconhecida como uma das melhores cidades para viver pelo Time Out City Life Index, o Porto oferece um clima ameno, elevada segurança, excelente mobilidade e acessibilidade. As suas praias, espaços verdes e o rio Douro contribuem para o seu encanto. Com uma identidade única e o charme das suas gentes, o Porto combina tranquilidade com uma vida cultural e social vibrante, tornando-o numa cidade cativante e desejável para viver e trabalhar.

Recognized as one of the best cities to live in by the Time Out City Life Index, Porto offers a mild climate, high security, excellent mobility, and accessibility. Its beaches, green spaces, and the Douro River contribute to its appeal. With a unique identity and the charm of its people, Porto blends tranquility with vibrant cultural and social life, making it a captivating and desirable city to live and work in.

UMA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA A PRIME LOCATION

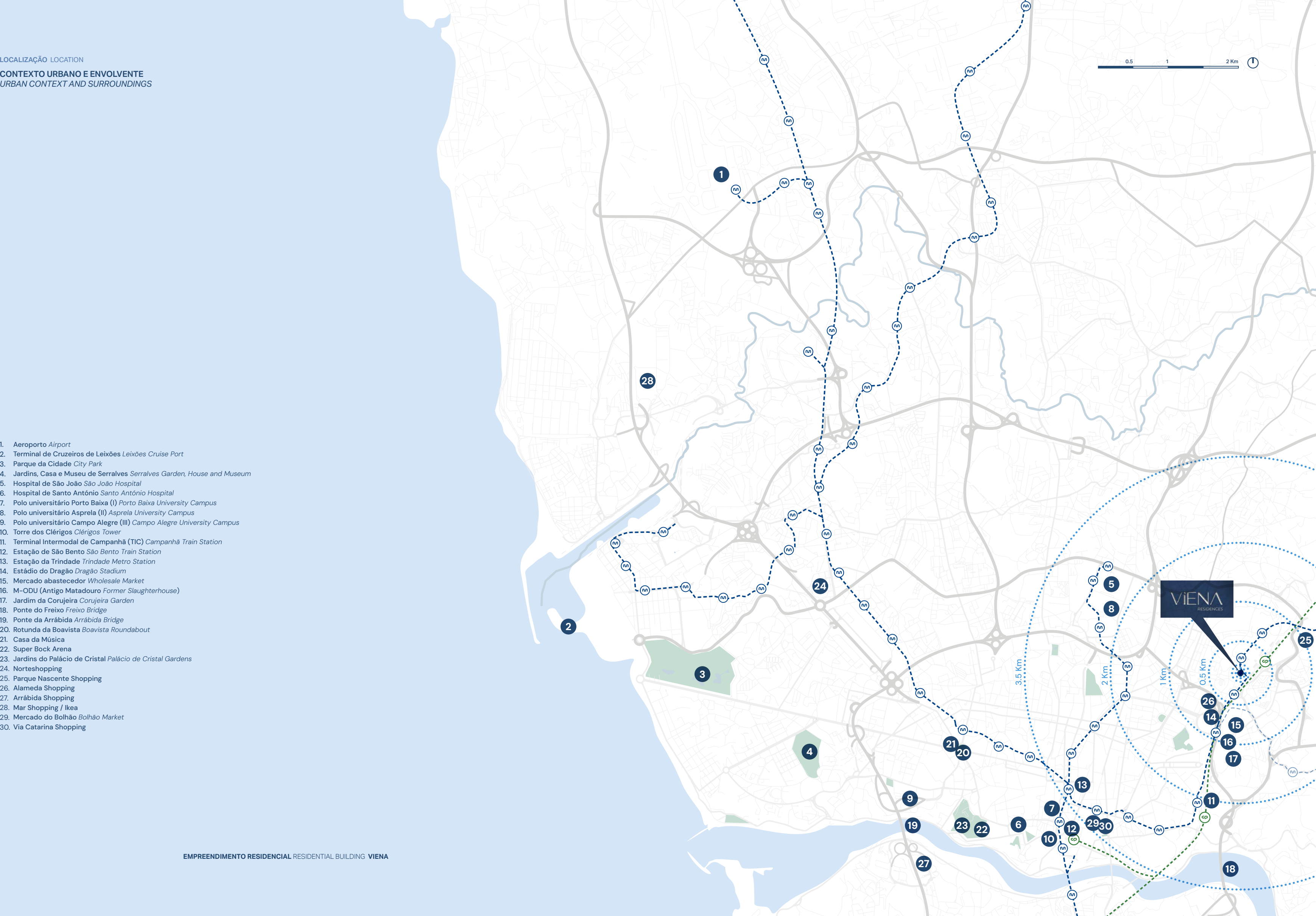


LOCALIZAÇÃO LOCATION

CONTEXTO URBANO E ENVOLVENTE
URBAN CONTEXT AND SURROUNDINGS

- 1. Aeroporto Airport
- 2. Terminal de Cruzeiros de Leixões *Leixões Cruise Port*
- 3. Parque da Cidade *City Park*
- 4. Jardins, Casa e Museu de Serralves *Serralves Garden, House and Museum*
- 5. Hospital de São João *São João Hospital*
- 6. Hospital de Santo António *Santo António Hospital*
- 7. Polo universitário Porto Baixa (I) *Porto Baixa University Campus*
- 8. Polo universitário Asprela (II) *Asprela University Campus*
- 9. Polo universitário Campo Alegre (III) *Campo Alegre University Campus*
- 10. Torre dos Clérigos *Clérigos Tower*
- 11. Terminal Intermodal de Campanhã (TIC) *Campanhã Train Station*
- 12. Estação de São Bento *São Bento Train Station*
- 13. Estação da Trindade *Trindade Metro Station*
- 14. Estádio do Dragão *Dragão Stadium*
- 15. Mercado abastecedor *Wholesale Market*
- 16. M-ODU (Antigo Matadouro *Former Slaughterhouse*)
- 17. Jardim da Corujeira *Corujeira Garden*
- 18. Ponte do Freixo *Freixo Bridge*
- 19. Ponte da Arrábida *Arrábida Bridge*
- 20. Rotunda da Boavista *Boavista Roundabout*
- 21. Casa da Música
- 22. Super Bock Arena
- 23. Jardins do Palácio de Cristal *Palácio de Cristal Gardens*
- 24. Norteshopping
- 25. Parque Nascente Shopping
- 26. Alameda Shopping
- 27. Arrábida Shopping
- 28. Mar Shopping / Ikea
- 29. Mercado do Bolhão *Bolhão Market*
- 30. Via Catarina Shopping

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL RESIDENTIAL BUILDING VIENA



O empreendimento **VIENA Residences** oferece uma localização privilegiada, aliando tranquilidade à proximidade do centro do Porto.

A poucos passos das estações de metro Nasoni e Contumil, garante uma ligação rápida e fácil a toda a cidade.

Para além da excelente mobilidade, os residentes beneficiam de um acesso imediato a uma ampla oferta de serviços essenciais, desde supermercados e cuidados de saúde a escolas, centros desportivos e espaços de lazer.

Aqui, o dia a dia torna-se mais simples e conveniente, com tudo o que precisa sempre por perto.

VIENA Residences offers a privileged location, combining tranquility with proximity to the heart of Porto.

Just steps from Nasoni and Contumil metro stations, it ensures quick and easy access to the entire city.

In addition to excellent connectivity, residents benefit from immediate access to a wide range of essential services, from supermarkets and healthcare to schools, sports centers, and leisure spaces.

Here, daily life becomes simpler and more convenient, with everything you need always close by.

 MOBILIDADE
MOBILITY

Estação de Metro Nasoni *Metro Station*
Estação de Metro Nau Vitória *Metro Station*
Estação de Metro Contumil *Metro Station*
Estação de Metro Estádio do Dragão *Metro Station*
Estação Ferroviária de Contumil *Train Station*
Terminal Intermodal de Campanhã (TIC) *Train Station*

 SUPERMERCADOS E COMPRAS
SHOPPING and SUPERMARKETS

1. Alameda Shopping / Supermercado *Supermarket* Continente
2. Mercado Abastecedor *Wholesale Market*
3. Supermercado *Supermarket* Mercadona
4. Supermercado *Supermarket* Continente Bom Dia

 ESCOLAS
SCHOOLS

5. Colégio Júlio Dinis *Private School*
6. Jardim Infantil B.Pio XII *Kindergarten*
7. Escola Básica (EB 2/3) Nicolau Nasoni *Primary School*
8. Escola Básica (1º CEB / JI) N. Sra. Campanhã *Primary School*
9. Escola Básica (1º CEB / JI) da Corujeira *Primary School*
10. Escola Básica (1º CEB / JI) das Antas *Primary School*
11. Escola Básica (EB 2/3) Areosa *Middle School*
12. Escola Básica (1º CEB) das Flores *Primary School*
13. Escola Artística Soares dos Reis *Art School*
14. Escola Superior Artística do Porto *Higher School of Arts*

 CUIDADOS DE SAÚDE
HEALTHCARE

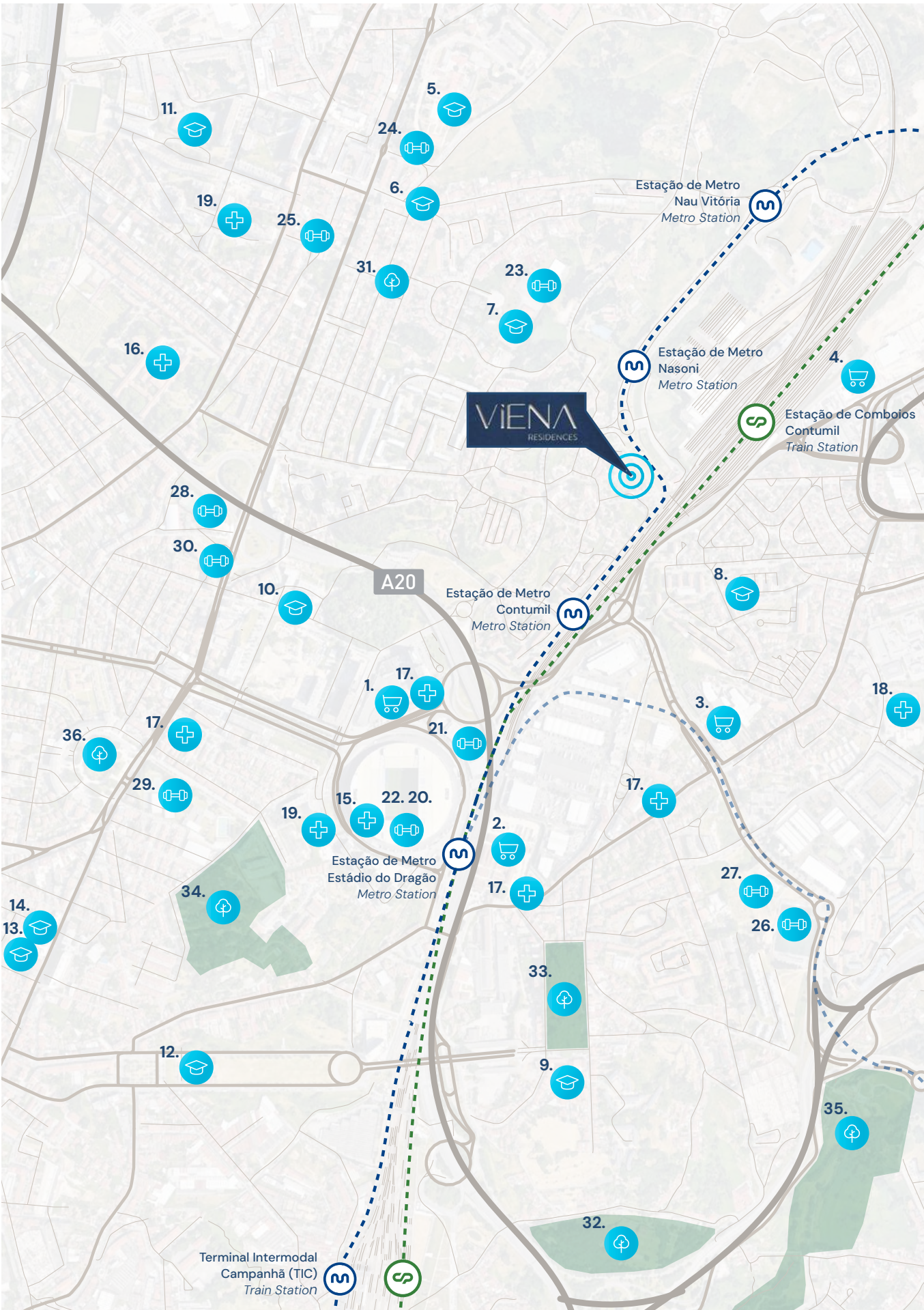
15. Clínica Espregueira – Dragão *Espregueira Clinic*
16. Centro Hospitalar Conde Ferreira *Hospital Center*
17. Farmácia *Pharmacy*
18. Unidade de Saúde Familiar *Primary Healthcare Center*
19. Clínica Veterinária *Vet Clinic*

 DESPORTO
SPORTS

20. Estádio do Dragão *Dragão Stadium*
21. Dragão Arena
22. Ginásio Solinca *Solinca Fitness Center*
23. Pavilhão Gimnodesportivo *Sports Pavilion*
24. Move Better Porto *Fitness Center*
25. Evolution Studio *Fitness Center*
26. Complexo Desportivo de Campanhã *Sports Complex*
27. Piscina Municipal de Cartes *Municipal Swimming Pool*
28. Estrela e Vigorosa Sport *Sports Club*
29. Escola de Tênis e Padel Monte Aventino *Tennis and Padel School*
30. MG Fitness Studio Antas

 PARQUES E LAZER
PARKS AND LEISURE

31. Parque Infantil Jardim de Belém *Belém Playground*
32. Quinta da Bonjóia *Bonjóia Garden*
33. Jardim da Corujeira *Corujeira Park*
34. Parque de São Roque *São Roque Park*
35. Parque Oriental da Cidade do Porto *Oriental Park*
36. Praça de Francisco Sá Carneiro *Francisco Sá Carneiro Square*





02.

ARQUITETURA
ARCHITECTURE



O edifício **VIENA Residences** caracteriza-se pela sua imagem sofisticada. Situado a uma curta distância do vibrante centro da cidade do Porto, e rodeado por uma variada oferta de comércio e serviços, toda a linguagem arquitetónica do imóvel procura não só materializar elegância e modernidade num empreendimento habitacional de elevada qualidade, como também contribuir para a consolidação e caracterização do tecido urbano onde se insere.

Numa localização estratégica e com uma frente urbana contínua sobre a Rua Avelino Ribeiro, o empreendimento beneficia da proximidade a uma das linhas de metro mais eficazes da cidade, com ligação direta à Trindade e Casa da Música, terminando em Matosinhos, favorecendo o acesso a zonas estratégicas do centro da cidade.

Futuramente esta localização será ainda servida por uma nova linha que ligará o Estádio do Dragão ao centro da cidade de Gondomar.

O espaço exterior comum do empreendimento, ao nível de rés-do-chão, proporciona uma passagem da agitação do espaço público para a serenidade de cada habitação, criando uma área social de fruição dos residentes, elevando assim a qualidade dos apartamentos... onde sabe bem chegar a casa.

The VIENA Residences building is characterized by its sophisticated image. Located a short distance from the vibrant Porto city centre, and surrounded by a varied offer of commerce and services, the entire architectural language of the property seeks not only to materialize elegance and modernity in a high quality housing development, but also to contribute to the consolidation and characterization of the urban fabric in which it is located.

In a strategic location and with a continuous urban front on Rua Avelino Ribeiro, the development benefits from its proximity to one of the most efficient metro lines in the city, with direct connection to Trindade and Casa da Música, ending in Matosinhos, favoring access to strategic areas of the city centre.

In the future, this location will also be served by a new line that will connect Estádio do Dragão to the city centre of Gondomar.

The common external space of the development, on the ground floor, provides a transition from the hustle and bustle of the public space to the serenity of each home, creating a social area for residents to enjoy, thus raising the quality of the apartments... where it feels good to come home.

VENTURA
+PARTNERS

O projeto é da autoria da VENTURA + PARTNERS, reconhecidamente uma das maiores empresas do setor em Portugal, com inúmeros prémios nacionais e internacionais atribuídos, cuja obra é mencionada em várias publicações da especialidade.

O design deste empreendimento aposta na singularidade e na qualidade do conjunto residencial, que se pretende que seja uma referência desta zona urbana em desenvolvimento, até agora caracterizada por uma forte identidade industrial.

The project was designed by VENTURA + PARTNERS, recognized as one of the largest companies in the sector in Portugal, with numerous national and international awards, whose work is mentioned in several publications.

The design of this residential complex is intended to be a benchmark for this rapidly developing urban area, which until now has been characterised by a strong industrial identity.



03.

TIPOLOGIAS
TYPES

TIPOLOGIAS TYPOLOGIES

Apartamentos T1, T2 1 and 2 Bedrooms Flats

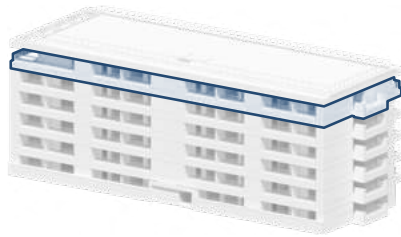
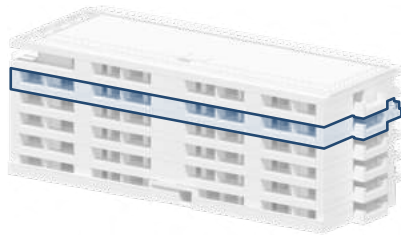
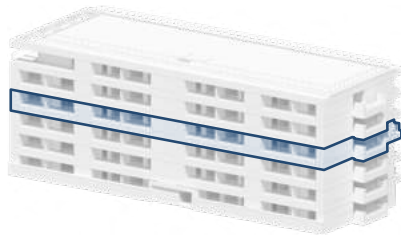
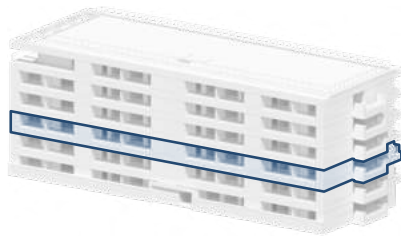
Com 81 unidades residenciais, a oferta tipológica varia entre apartamentos de um e dois quartos, com áreas entre 45 m² e 95 m².

Ventura + Partners concebeu o **VIENA Residences** atento a todos os detalhes, com o objetivo de proporcionar uma experiência de elevada qualidade aos seus moradores, que usufruem confortavelmente da experiência de viver a um passo de todo o dinamismo da Baixa do Porto, não só pelo contexto cultural, mas também pela variedade de serviços que oferece.

With 81 residential units, the typological offer ranges from one- to two-bedroom apartments, with areas between 45 m² and 95 m².

*Ventura + Partners designed **VIENA Residences** with meticulous attention to detail, aiming to provide residents with a high-quality living experience. Here, they can comfortably enjoy the convenience of living just steps away from the vibrant energy of downtown Porto, not only for its cultural scene but also for the wide range of services it offers.*





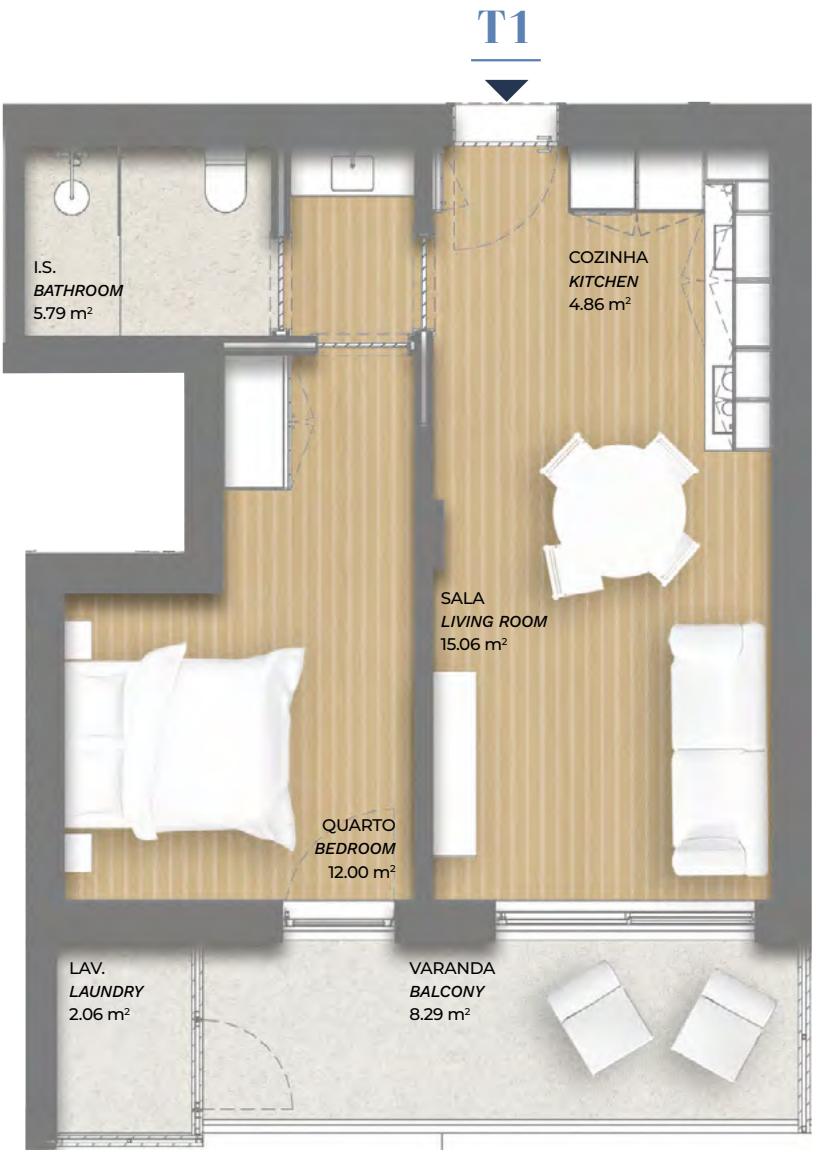
As áreas indicadas não são definitivas e poderão sofrer pequenas alterações à medida que o projeto de execução for desenvolvido.
The indicated areas are not definitive and may change slightly as the project is developed.

PISO 1 1 st FLOOR	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	-
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T1	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	T1	-
Área Bruta Privativa (+ terraço) <i>Private Gross Area (+ terrace)</i>	45.47 m² 15.52 m²	45.27 m² 15.67 m²	50.70 m² 16.33 m²	54.12 m² 25.60 m²	75.33 m² 53.07 m²	45.24 m² 25.67 m²	73.13 m² 49.34 m²	73.13 m² 49.34 m²	45.24 m² 25.67 m²	75.33 m² 45.73 m²	54.12 m² 25.60 m²	50.70 m² 16.33 m²	68.62 m² 23.16 m²	- m² - m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
PISO 2 2 nd FLOOR	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T1	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	T1	T1
Área Bruta Privativa (+ varanda) <i>Private Gross Area (+ balcony)</i>	45.47 m² 12.22 m²	45.27 m² 11.69 m²	50.70 m² 12.18 m²	54.12 m² 22.22 m²	75.33 m² 20.33 m²	45.24 m² 9.84 m²	73.13 m² 18.90 m²	73.13 m² 18.90 m²	45.24 m² 9.84 m²	75.33 m² 20.33 m²	54.12 m² 22.22 m²	50.70 m² 12.18 m²	45.27 m² 11.69 m²	45.47 m² 12.22 m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
PISO 3 3 rd FLOOR	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T1	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	T1	T1
Área Bruta Privativa (+ varanda) <i>Private Gross Area (+ balcony)</i>	45.47 m² 12.22 m²	45.27 m² 11.69 m²	50.70 m² 12.18 m²	54.12 m² 22.22 m²	75.33 m² 20.33 m²	45.24 m² 9.84 m²	73.13 m² 18.90 m²	73.13 m² 18.90 m²	45.24 m² 9.84 m²	75.33 m² 20.33 m²	54.12 m² 22.22 m²	50.70 m² 12.18 m²	45.27 m² 11.69 m²	45.47 m² 12.22 m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
PISO 4 4 th FLOOR	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T1	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	T1	T1
Área Bruta Privativa (+ varanda) <i>Private Gross Area (+ balcony)</i>	45.47 m² 12.22 m²	45.27 m² 11.69 m²	50.70 m² 12.18 m²	54.12 m² 22.22 m²	75.33 m² 20.33 m²	45.24 m² 9.84 m²	73.13 m² 18.90 m²	73.13 m² 18.90 m²	45.24 m² 9.84 m²	75.33 m² 20.33 m²	54.12 m² 22.22 m²	50.70 m² 12.18 m²	45.27 m² 11.69 m²	45.47 m² 12.22 m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
PISO 5 5 th FLOOR	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T1	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	T1	T1
Área Bruta Privativa (+ varanda) <i>Private Gross Area (+ balcony)</i>	45.47 m² 12.22 m²	45.27 m² 11.69 m²	50.70 m² 12.18 m²	54.12 m² 22.22 m²	75.33 m² 20.33 m²	45.24 m² 9.84 m²	73.13 m² 18.90 m²	73.13 m² 18.90 m²	45.24 m² 9.84 m²	75.33 m² 20.33 m²	54.12 m² 22.22 m²	50.70 m² 12.18 m²	45.27 m² 11.69 m²	45.47 m² 12.22 m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
PISO 6 6 th FLOOR	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	-	-
Tipologia <i>Typology</i>	T1	T1	T1	T2	T2	T1	T2	T2	T1	T2	T1	T1	-	-
Área Bruta Privativa (+ varanda / terraço) <i>Private Gross Area (+ balcony / terrace)</i>	45.47 m² 12.22 m²	45.27 m² 11.69 m²	77.46 m² 53.76 m²	95.43 m² 55.31 m²	73.13 m² 18.90 m²	73.13 m² 18.90 m²	45.24 m² 9.84 m²	75.33 m² 20.33 m²	54.12 m² 22.22 m²	50.70 m² 12.18 m²	45.27 m² 11.69 m²	45.47 m² 12.22 m²	- m² - m²	- m² - m²
Estacionamento (nº lugares) <i>Parking (n. places)</i>	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only

APARTAMENTO TIPO T1
ONE-BEDROOM APARTMENT STANDARD FLOOR PLAN



Fração exemplo *Reference apartment* BQ - Piso 5
Área total *total area (interior / exterior)* - 57.69 m²



Imagens virtuais apenas para fins ilustrativos
Virtual images for illustrative purposes only



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only



Fração exemplo *Reference apartment* AY - Piso 4
Área total *total area (interior / exterior)* - 95.66 m²



Imagens virtuais apenas para fins ilustrativos
Virtual images for illustrative purposes only

04.

LOOK & FEEL
MOODBOARD



MOODBOARD

EXTERIOR



FACHADA FAÇADE

- Revestimento de fachadas em painéis de betão pré-fabricados e sistema ETICS, com acabamento pintado a branco, e embasamento em pedra granito;
Facade cladding in prefabricated concrete panels and ETICS system, finished in painted white, with a granite stone base;
- Varandas com divisórias e lavandarias exteriores ventiladas em ripado de madeira, pavimento em lajetas de pedra granito e tetos em aquapanel pintado a branco;
Balconies with wooden slatted partitions and ventilated outdoor laundry areas, flooring in granite stone slabs, and ceilings in painted white aquapanel;
- Guardas metálicas termolacadas na cor champanhe;
Thermolacquered metal railings in champagne color;
- Caixilharia tipo Cortizo com corte térmico e vidro duplo incolor com proteção solar.
Cortizo-type window frames with thermal break and clear double glazing with solar protection.



MOODBOARD

ÁREAS COMUNS COMMON AREAS



ESTACIONAMENTO INTERIOR *INDOOR PARKING*

- Pavimento e paredes em betão à vista;
Concrete flooring and walls;
- Iluminação tubular no teto.
Tubular ceiling lighting.

ESTACIONAMENTO EXTERIOR *OUTDOOR PARKING*

- Grelha de enrelvamento com marcação de lugares com lancis em pedra;
Grass grid with designated parking spaces marked by stone curbs;
- Muros exteriores rebocados e pintados a branco.
Exterior walls plastered and painted white.

ÁREAS COMUNS *COMMON AREAS*

- Pavimento em grés porcelânico;
Flooring in porcelain stoneware;
- Paredes pintadas a branco;
Walls painted white;
- Armários Técnicos em MDF ignífugo e portas de entrada dos apartamentos em folheado de madeira;
Technical cabinets in fire-resistant MDF and apartment entrance doors in wood veneer;
- Elevadores da Schindler, ou equivalente.
Schindler elevators or equivalent.

ESCADAS *STAIRS*

- Pavimento em grés porcelânico com acabamento anti-derrapante retificado;
Flooring in rectified, non-slip porcelain stoneware;
- Paredes em betão aparente;
Exposed concrete walls;
- Tetos rebocados e pintados a branco.
Ceilings plastered and painted white.



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only

MOODBOARD

APARTAMENTOS APARTMENTS



PAVIMENTO VINÍLICO ACABAMENTO MADEIRA
WOOD FINISH VINYL FLOORING

AGLOMERADO QUARTZO BRANCO
WHITE QUARTZ COMPOSITE

RAL 9010
RAL 9010

GRÉS PORCELÂNICO
PORCELAIN STONEWARE

SALA/CIRCULAÇÕES/QUARTOS LIVING ROOM / HALLWAYS / BEDROOMS

- Pavimento flutuante vinílico com acabamento em madeira;
Vinyl floating floor with wood finish;
- Paredes em gesso cartonado com isolamento acústico, pintadas a branco;
Plasterboard walls with acoustic insulation, painted white;
- Teto falso em gesso cartonado pintado a branco;
False ceiling in plasterboard, painted white;
- Armários, rodapés e portas lacadas a branco mate.
Cabinets, baseboards, and doors in matte white lacquer.

COZINHAS KITCHENS

- Pavimento flutuante vinílico com acabamento em madeira;
Vinyl floating floor with wood finish;
- Paredes e teto em gesso cartonado hidrófugo pintadas a branco;
Water-resistant plasterboard walls and ceiling, painted white;
- Armários, rodapés e portas lacadas a branco mate;
Cabinets, baseboards, and doors in matte white lacquer,;
- Eletrodomésticos da marca BOSCH/SIEMENS ou equivalente;
BOSCH/SIEMENS appliances or similar;
- Bancada e contra-tampo em aglomerado de quartzo branco;
Countertop and backsplash in white quartz composite;
- Iluminação LED em armários superiores.
LED lighting in upper cabinets.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS BATHROOMS

- Pavimento e paredes em grés porcelânico;
Flooring and walls in porcelain stoneware;
- Paredes e teto em gesso cartonado hidrófugo pintado a branco;
Water-resistant plasterboard walls and ceiling, painted white;
- Lavatório mural tipo Sanitana ou equivalente e loiças sanitárias suspensas tipo Sanitana ou equivalente;
Wall-mounted sanitary ware Sanitana type or similar;
- Bases de duche em resina e divisória em vidro laminado.
Resin shower trays with laminated glass shower screen.



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only



Imagem virtual apenas para fins ilustrativos
Virtual image for illustrative purposes only





Mediação Imobiliária:



Arquitetura:



WWW.VIENARESIDENCES.PT