



ANTÓNIO AUGUSTO AGUIAR

No epicentro da área mais cosmopolita e luxuosa de Lisboa, ressurge um edifício onde os anos dourados da arquitetura portuguesa complementam o estilo de vida atual.

Um local onde o pensamento arquitetónico dos anos 40 se alia ao conforto dos dias de hoje, criando um lugar novo que se eleva através da sua história.

*At the epicentre of the most cosmopolitan and upscale area of Lisbon, emerges a building where the golden years of Portuguese architecture complement the current lifestyle.*

*A place where the architectural thinking of the 40s combines symbiotically with today's creature comforts, creating a new space elevated by its rich history.*



Vista aérea para o Parque Eduardo VII / Aerial view to Parque Eduardo VII

# 01

## ENVOLVENTE SURROUNDINGS





## ENTRE O PRESENTE E O PASSADO: A QUALIDADE DO FUTURO

A Avenida António Augusto Aguiar é uma artéria fulcral da cidade, símbolo da remodelação urbana a que Lisboa assistiu em meados do séc. XX.

O seu aspeto imponente, tal como a sua nobre localização, fazem com que se mantenha uma avenida representativa do melhor que a arquitetura portuguesa tem para oferecer.

O seu propósito, uma zona residencial de alta qualidade, é reiterado pela proximidade de várias áreas de lazer, tal como o Parque Eduardo VII, a Avenida da Liberdade ou os Jardins da Gulbenkian onde, para além de uma zona privilegiada de lazer, podemos encontrar um dos mais importantes organismos culturais de Portugal.



Avenida António Augusto Aguiar

## BETWEEN PRESENT AND PAST: THE QUALITY OF THE FUTURE

*Avenida António Augusto Aguiar* is one of the city's main arteries, a symbol of the urban renewal which occurred in Lisbon in the mid-twentieth century.

Its imposing appearance and its noble location result in an avenue showcasing the best that Portuguese architecture has to offer.

Its purpose – a high quality residential area – is reemphasized by its proximity to several cultural and visual landmarks, such as the Parque Eduardo VII, Avenida da Liberdade or the Gulbenkian Gardens, which, besides offering a privileged leisure space, include one of Portugal's most important cultural institutions.



Avenida António Augusto Aguiar



Vista aérea sobre o Parque Eduardo VII / Aerial view of Parque Eduardo VII

Fundação Calouste Gulbenkian



Parque Eduardo VII e El Corte Inglés / *Parque Eduardo VII and El Corte Inglés*

Enjoy the culture, the commerce and the quality of life of a big city, while tapping into the benefits of large green spaces like parks and gardens.

Nesta avenida poderá desfrutar da cultura, comércio e qualidade de vida de uma grande cidade, acedendo também aos benefícios das grandes áreas verdes como parques ou jardins.



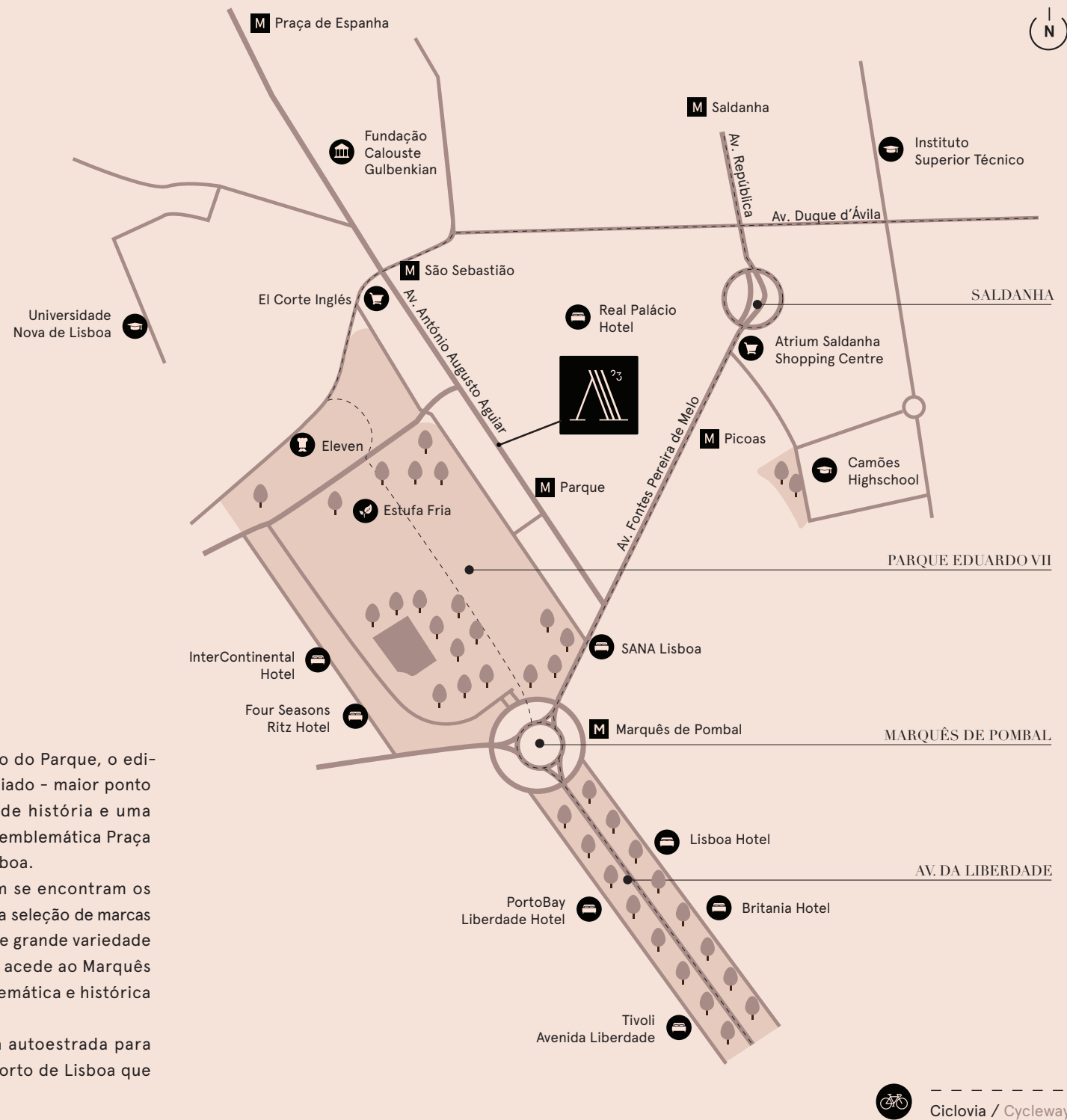
Parque Eduardo VII

# NO EPICENTRO DE LISBOA, PERTO DE TUDO O QUE IMPORTA

A apenas um minuto a pé da estação de metro do Parque, o edifício AAA23 está a menos de 15 minutos do Chiado - maior ponto de comércio de rua em Lisboa, carregado de história e uma forte componente intelectual e artística -, da emblemática Praça do Rossio e da dinâmica zona ribeirinha de Lisboa.

Em menos de cinco minutos a pé também se encontram os armazéns El Corte Inglés - que contam com uma seleção de marcas de luxo, restauração, supermercados, cinema e grande variedade de comércio - ou em menos de 15 minutos se acede ao Marquês de Pombal - centro empresarial e praça emblemática e histórica de Lisboa.

De carro, o acesso ao Eixo Norte-Sul e à autoestrada para Cascais é bastante rápido, tal como ao Aeroporto de Lisboa que se encontra a apenas 11 minutos.

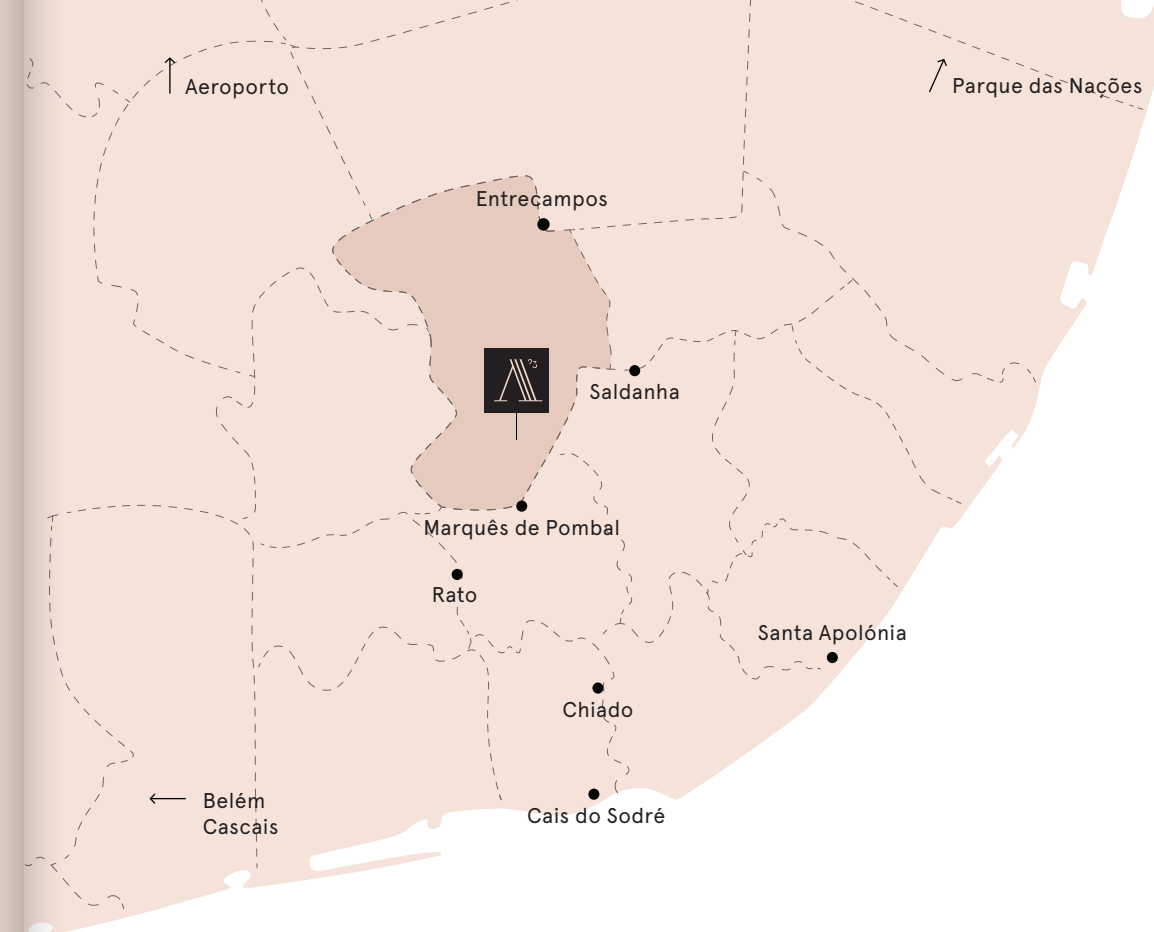


# AT THE EPICENTRE OF LISBON, CLOSE TO ALL THAT MATTERS

Only a minute's walk from the Parque metro station, the AAA23 building is less than 15 minutes away from Chiado - Lisbon's "high street", packed with history and a strong intellectual and artistic component, the iconic Praça do Rossio and the lively riverfront.

The El Corte Inglés department store with its selection of luxury brands, restaurants, supermarkets, cinema and shops is less than a 5-minute walk away, while Marquês de Pombal - corporate hub and iconic historical square of Lisbon - can be reached in less than 15 minutes.

By car, Eixo Norte-Sul and the Cascais motorway are easily accessed and Lisbon Airport is only 11 minutes away.



	Avenidas Novas	
	Divisão entre freguesias Division between parishes	
	Estação de metro Parque Underground station Parque	03 min
	El Corte Inglés	03 min
	Parque Eduardo VII	04 min
	Estação de metro S. Sebastião Underground station S. Sebastião	06 min
	Estação de metro Picoas Underground station Picoas	06 min
	Fundação C. Gulbenkian	09 min
	Marquês de Pombal	10 min
	Praça de Espanha	12 min
	Saldanha	12 min
	Marquês de Pombal	07 min
	Chiado	08 min
	Rato	08 min
	Entrecampos	11 min
	Santa Apolónia	13 min
	Campo Grande	14 min
	Cais do Sodré	17 min
	Oriente	19 min
	Aeroporto Airport	13 min
	Belém	15 min
	Parque das Nações	19 min
	Cascais	30 min



Um edifício do Estado Novo que mantém a sua história de reconhecida qualidade, vem reavivar a sua importância histórica adaptando-se aos padrões de conforto e contemporaneidade da vida atual, por via de uma renovação cuidada.

*A Estado Novo building, a masterpiece of restoration and conservation, revives its historical significance by adapting to modern comforts and contemporary life through careful renovation.*

# 02

## O EDIFÍCIO THE BUILDING





Um edifício  
de reconhecido  
adaptando-se

*A Estação*  
revive



Hall de entrada / Entrance hall





5º piso, sala de estar / 5th floor, living room



1º piso, quarto / 1st floor, bedroom

## APRENDER COM A HISTÓRIA

A história deste edifício prende-se com a sua utilização para fins habitacionais e assim se pretende que continue a ser. O classicismo de algumas decorações e a amplitude e iluminação dos espaços, alia-se à contemporaneidade dos acabamentos para proporcionar uma experiência intemporal.



4º piso, sala de estar / 4th floor, living room

## LEARNING FROM HISTORY

Historically, the building was developed for housing purposes and the intent remains the same. The classicism of some of the décor and the magnitude and lighting of the spaces are combined with 21st century finishes to provide a sense of timelessness.

42

apartamentos  
apartments

6

andares  
floors

T1 -T4 duplex

tipologias  
typologies

B

certificação energética  
energetic certification

O AAA23 proporciona assim uma gama única de possibilidades para um estilo de vida ímpar, ao conciliar o requinte do passado com a contemporaneidade dos nossos dias. Assim, com 6 andares, o AAA23 oferece 42 apartamentos de tipologias que vão desde o T1 ao T4 duplex.

AAA23 offers a unique range of possibilities for an unparalleled lifestyle, by combining the refinement of the past with the today's modernity. With 6 floors, the AAA23 offers 42 units from 1-bedroom to 4-bedroom duplex apartments.

5º piso, sala de estar / 5<sup>th</sup> floor, living room

savills





5° piso, sala de estar / 5<sup>th</sup> floor, living room



6° piso, quarto / 6<sup>th</sup> floor, bedroom



5º piso, i.s. / 5th floor, s.i.

Na fachada principal utilizou-se uma lógica detalhada de limpeza e consolidação dos elementos decorativos utilizando os materiais de origem, preservando assim o seu estilo elegante e imponente, característico da época em que foi construído.

As janelas foram reforçadas com vidros duplos, substituindo-se também os antigos caixilhos por novos lacados mate que perpetuam a intenção dos anteriores através da cor e do desenho, permitindo um melhor isolamento acústico e eficiência energética, proporcionando o máximo conforto.

No interior mantiveram-se os elementos decorativos, a pedra e a madeira mantêm-se como os principais materiais, permitindo criar uma relação harmoniosa entre os elementos históricos e os contemporâneos.

Os materiais foram escolhidos cuidadosamente para que o carácter único e original do edifício se mantenha.

4º piso, quarto / 4th floor, bedroom



5° piso, quarto / 5<sup>th</sup> floor, bedroom

On the main façade, a detailed cleaning and consolidation of decorative features was employed by using original materials, thus preserving its elegant and imposing style, typical of the era of when it first made its appearance.

The windows have been reinforced with double glazing and the old window frames were replaced with new lacquered frames which abide by the same colour code and design, thus ensuring better sound proofing and energy efficiency for maximum comfort.

The interiors preserve the decorative features, with stone and wood as the main materials, creating a seamless relationship between historical and contemporary elements.

The materials were  
carefully selected  
to preserve the  
unique and original  
character  
of the building

6° piso, i.s. / 6<sup>th</sup> floor, s.i.

UM LUGAR  
ACOLHEDOR  
NO INTERIOR  
DA CIDADE

AN INVITING  
PLACE WITHIN  
THE CITY

Terraço com piscina / Terrace with swimming pool





O AAA23 faz parte de um período muito fértil da arquitetura portuguesa que ficou conhecido como “Português Suave”

The AAA23 is part of a prolific period of Portuguese architecture known as “*Português Suave*”

# 03

ARQUITETURA DO EDIFÍCIO  
BUILDING ARCHITECTURE

O AAA23  
portug



Hall de entrada original / Original entry hall



Detalhe do teto / Ceiling detail

## ARQUITETURA PORTUGUESA

O “Português Suave”, estilo predominante em Portugal na décadas de 40 e 50 do séc. XX, tem como principal figura o arquiteto Pardal Monteiro, que assinou grandes obras públicas como o Instituto Superior Técnico ou a Universidade de Lisboa, assim como privadas das quais são exemplo o Hotel Ritz ou o Tivoli.



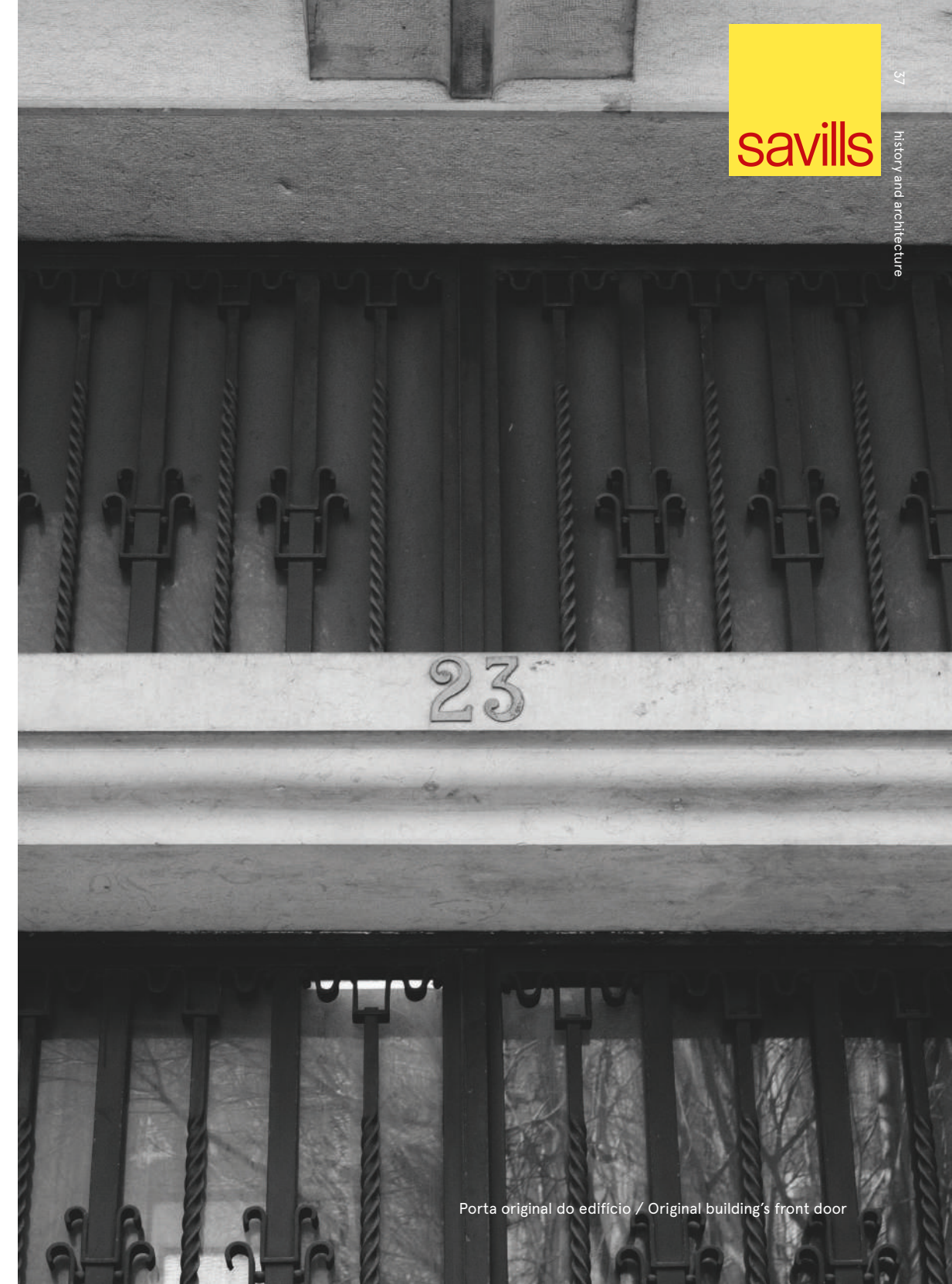
Porta de entrada original / Original entry door



Campainha original / Original bell

## PORTUGUESE ARCHITECTURE

The “*Português Suave*” style, predominant in Portugal in the 1940s and 50s, features architect Pardal Monteiro, who designed great public works such as the *Instituto Superior Técnico* and the University of Lisbon, as well as private projects like the Ritz and Tivoli hotels.



Porta original do edifício / Original building's front door



## ARX ARQUITETOS

Coube ao atelier de Arquitetura ARX Portugal acrescentar mais uma camada a esta relação entre passado e presente, conservando a fachada exterior e adaptando o interior aos dias de hoje.

Fundado em 1991, o atelier ARX conta com uma vasta e amplamente reconhecida obra, tal como o Conservatório de Música de Cascais ou a ampliação do Museu Marítimo de Ílhavo.

## ARX ARCHITECTS

The architecture studio ARX Portugal was in charge of adding another layer to this relationship between past and present, by preserving the façade and retrofitting the interiors to suit modern standards.

Established in 1991, ARX studio has widely renowned works in its portfolio, such as the Music Conservatory of Cascais and the expansion of the Maritime Museum of Ílhavo.



Avenida da República 25B  
1050-186 Lisboa

[residencial@savills.pt](mailto:residencial@savills.pt)

(+351) 21 596 9000



## CONTACTO / CONTACT

CONSULTOR DE VENDAS / SALES ENQUIRIES

+351 926 730 023 (PT)

+351 967 233 823 (EN)

[info@aaa23.pt](mailto:info@aaa23.pt)

### GMG and Neworld Offices

Avenida da Liberdade 108, 3º  
1250-146 Lisboa

[www.aaa23.pt](http://www.aaa23.pt)

[www.aaa23.pt](http://www.aaa23.pt)

Av. António Augusto Aguiar 23  
1050-012 Lisboa – Portugal