Egy elfeledett épület útja a világhírig

**A Mystery Hotel Budapest ingatlanfejlesztése**

**Az épület története:**

A magyar szabadkőművességről nem sokat tud az átlagember, de még beugorhat Martinovics Ignác és Kazinczy Ferenc neve. Ők a mozgalom betiltása (1795) előtti első hullámhoz tartoztak, míg az újra virágzás a kiegyezés után következett be. Két egyesület is képviselte a tanokat (a Nagyoriens és a János-rendűek), akik 1886-ban egyesültek a Magyarországi Symbolikus Nagypáholy név alatt. 1896-ban építtették meg székházukat a Vörösmarty utca 77. szám alatt Ruppert Vilmos tervei szerint. Róth Miksa készítette az üvegablakokat, Than Mór a nagymesteri szobában lévő arcképcsarnokokat.

A székházat a Tanácsköztársaságban államosították, majd a Magyar Országos Véderő Egylet tulajdonába került, a 2. világháború után a Belügyminisztérium használta. A rendszerváltás idejére az épület állapota nagyon leromlott. Az eredeti belső részletekből nagyon kevés részlet maradt meg. 2005-ben vásárolta meg az üresen álló épületet az Ablon ingatlanfejlesztő, kívülről fel is újította, a dizájnhotellé alakítást azonban megakasztotta a válság. A jelenlegi magyar tulajdonos két évig dolgozott a Mystery Hotelen, ami 2019. márciustól két hónapig tesztüzemben működött, a májusi hivatalos nyitásig. A Hotel a nemzetközi Preferred Hotels & Resorts szállodalánc luxusszállodákat is tömörítő L.V.X. brandjének a tagja.

**Az ingatlanfejlesztés legfőbb hatásai:**

* Nemzetközi sikerek, sajtó megjelenések

A Mystery Hotel számos elismerésben részesült a megnyitása óta.

2019-es New York-i Gold Key Awards két kategóriában (Best Lobby Luxury, Best Room Luxury) a finalisták közé választotta és ezzel Európa legjobb Luxus Lobby és Luxus Szoba kategóriájának győztese lett.

A Gold Key Awards a világ legnagyobb és legfontosabb Hospitality versenye. A szakma a hotel design Oscar díjaként említi. Az elismerés a nemzetközi média figyelmét a hotelre, Varró Zoltán designerre és ezzel együtt Magyarországra, Budapestre irányította.

Az amerikai FORBES beválasztotta a személyes kedvencei közé.

A CNN Travel munkatársa 2019. év végén személyesen érkezett Budapestre, hogy interjút készítsen Varró Zoltán designerrel. Később több oldalas írást jelentetett meg <https://edition.cnn.com/travel/article/mystery-hotel-budapest/index.html>).

A LOS ANGELES TIMES is elismerő cikket közölt a szállodáról.

2020 szeptemberében, a Business Traveller Hungary Magazin olvasói a legjobb budapesti üzleti szállodának szavazták meg a szállodát.

2021 márciusában Ráday Mihály az IPM Magazinban közölt részletes cikket a szállodáról, elismerve a történelmi épület értékmegóvását.

Annak érdekében, hogy az épület értékeit, csodáit minél többen megismerhessék a szálloda a honlapján elérhetővé tett egy 3D alapú virtuális túrát, aminek keretében bárki bejárhatja az épület egyedi tereit. <https://www.mysteryhotelbudapest.com/vrtour/>

* Város rehabilitáció

A VI. kerület külső Podmaniczky utcai területe az évtizedek alatt egyre inkább hanyatlásnak indult. Ennek a folyamatnak nem tett jót, hogy az utca Nyugati Pályaudvar felőli oldala a többször bejelentett rendezési tervek ellenére, még mindig „rozsda övezetként“, sebhelyként jelenik meg a városi szöveten.

Az ingatlanfejlesztés jó hatással bír a szűkebb környezetére is, hiszen azzal, hogy egy ötcsillagos hotel létesült a szomszédos ingatlanok értéke is megnőtt. A környező épületek felújítása folyamatos, a befektetők nagyobb lehetőséget látnak az új tetőtéri lakások értékesíthetőségében.

* A belváros határának kitolása

Idegenforgalmi dogma, hogy a nagykörúton kívüli terület már nem belváros. Itt turisztikailag is meghatározó vendéglátást folytatni nem lehet, ha nincsen alapvetően turisztikai látványossághoz kötve.

A Mystery Hotel jó példa arra, hogy egy jól felépített koncepció, és egy világszínvonalú design képes új, vonzó turisztikai célpontot létrehozni.

A Sky Garden Rooftop Bar (tetőterasz) a megnyitást követően a budapesti skybar paletta meghatározó szereplője lett. Különleges hangulatát a külföldi és magyar vendégek is nagyon megkedvelték.

A Pandémia okozta válság átvészelésében fontos szerepe van a jól átgondolt üzemeltetési és design koncepciónak. A legtöbb budapesti szállodával ellentétben a Mystery Hotelnek a Skybar megléte akkor is tudott bevételt produkálni, amikor szobaértékesítésből ez nem-, vagy csak kis mértékben volt lehetséges.

**Az ingatlanfejlesztés leírása:**

Az ingatlanfejlesztés legfőbb szempontja az volt, hogy ennek a történelmi szempontból nagy jelentőségű épületnek a felújítása ne álljon meg a külső héj megújulásában, hanem kapja vissza eredeti hangulatát és szellemiségét.

Az eredetileg négyemeletes épület hotelként történő átalakításának feltétele a beépíthető négyzetméterek maximális növelése volt, ezért három szint emeletráépítés és a pincei területeken statikai okok miatt belmagasságnövelés történt.

Mindez úgy, hogy a műemlékvédelmi hatóságokkal együttműködve nem sérült az épület eredeti tömege. Az emelet ráépítések nagy része az utcáról alig láthatóan manzárd beépítésként történt.

A homlokzat teljesen megújult, az eredeti szabadkőműves jelképek helyreállításra kerültek. A nyílászárók az eredetiek alapján készültek, a főbejárat díszesen faragott kapuzata a restaurálás után „műtárgyként“ visszakerült az eredeti helyére.

Az épület belső terei a kommunizmus ideje alatt súlyos károkat szenvedtek. A Róth Miksa üvegekből semmi sem maradt meg. A főlépcsőházat és a folyosó terazzóit sikerült helyreállítani. Az egykori tanácstermet a második világháború után feldarabolták, álmennyezetet alakítottak ki, ezzel szinte teljesen tönkre téve az eredeti, díszes egyiptomi stílusú festést.

A felújítás keretein belül nem csak a műemlékvédelem által előírt mennyezeti festés lett helyreállítva, hanem az eredeti fotók alapján a falak és a padló mintázata is.

A hotellé történő átalakítást Varró Zoltán egy Magyarországon szokatlan tervezési program alapján valósította meg a Kun Róbert építésztervezővel és a PhoenArchitekt csapatával.

Az épület adottságait figyelembe véve a földszinti bejárati szintre került a recepció. A belépő vendéget különleges megoldások fogadják, mint a repülő szőnyeg a recepció felett vagy a liftajtókat körülölelő vastag bársony függönyök, amik varázsszerűen nyílnak szét. A hagyományos Hall, étterem és bár egységek a negyedik emeleti, egykori szabadkőműves tanácsteremben kerültek kialakításra, hiszen ez a terem az épület legszebb és legmonumentálisabb terme. Az építés idején is ez volt a terek és térkapcsolatok csúcspontja és kiteljesedése. Ide vezet a főlépcsőház és itt a legnagyobb a belmagasság is. A vendégek ezzel a megoldással minden reggel megcsodálhatják az eredeti állapotban helyreállított terem szépségét és részesei lehetnek a legendákkal és titkokkal övezett szabadkőműves világnak. A falakon animált festmények fokozzák a varázslatos hangulatot.

A földszinten került elhelyezésre a hotel másik különlegessége a Secret Garden Day Spa.

A Mystery Hotel tervezőcsapata egy újabb különlegességgel egészítette ki a koncepciót, létrehozva egy külön, varázslatos mesevilágot. Az egykori belső udvart a hatodik emelet magasságában üvegtetővel fedték le és a létrejövő átriumos udvarba a megszokottól eltérően a spa központi részét helyezték el. A barokk kerteket megidéző kialakítás legnagyobb attrakciója a szökőkútba rejtett jacuzzi, ami fantasztikus látványt nyújt az emeleti folyosókról nézve. Ugyanakkor varázslatos élmény fürdés közben a 100 darab kristálycsillár vagy a kék ég látványában gyönyörködni. Területén finn szauna, gőzfürdő, fitneszterem és kezelőszobák lettek kialakítva. Különleges hangulata és szolgáltatásai miatt a nem szállóvendégek körében is népszerű.

A rendezvényközpont a budapesti hasonló méretű és típusú butikszállodákhoz képest nagy alapterületű és több funkcióval is ellátott. A Mystery Event terület külön utcai bejárattal is megközelíthető. Földszinti és galéria szinten elegáns fogadó-váró funkcióval. Itt is tetten érhető a misztikus hangulatú koncepció és az elegancia. A -1 szinten találjuk a 100 fő befogadására is alkalmas Helikon termet és a két lovagtermet. Egy titkokkal teli múltú épületből nem hiányozhat a titkos ajtó sem, ezért az egyik lovagterembe csak a megfelelő titkos doboz kinyitásával lehet bejutni. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a vendégek szeretik ezeket a különleges megoldásokat.

A szállodában 82 luxus kategóriájú szoba lett kialakítva négy design koncepció szerint. A szobatípusokat az épület múltja előtt tisztelegve a szabadkőműves jelképrendszer meghatározó eleme, a görög oszlopfőkről nevezték el.

Dór szobák:

A dór szobatípus a télikertek hangulatát idézi meg, hiszen ezen szobák nagy része a belső udvarban kialakított Secret Garden-re, a hetedik emeleti teraszos - pazar budapesti kilátással rendelkező - szobák pedig a Sky Gardenre néznek.

Ion szobák:

A ion szobák az 5. és 6. mandzárd emeleteken lettek kialakítva. A szobák meghatározó dizájn inspirációja a legnagyobb szabadkőműves páhollyal rendelkező Anglia volt. Az angol mandzárd szobák kedves, rózsás-virágos hangulatát idézik meg ezek a szobák. Az ágyvégeken elhelyezett klasszikus, világhíres festményeket modern motívumokkal a mai korba helyezték, ezzel népszerű social media szereplővé téve a hotelt.

Korinthoszi szobák:

A legdíszesebb oszlopfő fémjelzi az eredeti épületrészeken elhelyezett, városi kilátással rendelkező szobákat és lakosztályokat. Ezekben a szobákban a meghatározó szín a bordó. Súlyos bársonyfüggönyök, süppedős szőnyegek között igazi múltat idéző hangulat. A Da Vinci-ről elnevezett elnöki lakosztály igazi főúri eleganciát áraszt. A 100 négyzetméteres lakosztályban egy franciaágyas, fürdőszobás és egy dupla ágyas fürdőszobás hálószobát valamint egy nagyméretű szalont találunk, étkezővel és dolgozórésszel.

Az Atelier lakosztály a hotel legkülönlegesebb szobája. A homlokzati timpanon mögött megbúvó tér eredetileg raktár funkciót kapott volna, de a tervezői kreativitás a hotel legkedveltebb szobájává tette. A titkos műterem szoba 60 négyzetméteres, óriási kristálykandeláberekkel szegélyezett mészkő lépcsővel és misztikus hangulattal.

A hetedik és nyolcadik emeleten kialakított tetőkert Budapest meghatározó helye lett az elmúlt három évben. A megszokott tetőteraszoktól eltérően az ide érkező vendég ismét egy nem várt élménnyel és látvánnyal szembesül. Mintha egy régi villa kertjében lenne az oszlopokkal díszitett pergolák és fák árnyékában, a budapesti panorámát egy teljesen új nézőpontból megmutatva.

A nyolcadik emeleten jacuzzi és baldachinos pihenőágyak állnak a vendégek rendelkezésére.

**Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:**

A Sundell Estate Nyrt Magyarország első számú zöld ingatlan fejlesztője fontosnak tartotta már a Mystery Hotel építésénél is a minél zöldebb energiafelhasználást, így a fűtés-hűtés kiépítésénél is, és emiatt választották a hőszivattyú-technológiát. A hőszivattyúk nemcsak az egyik leghatékonyabb fűtési és hűtési technológiát testesítik meg, különösen, ha fűtésre-hűtésre ugyanazon a helyen és ugyanabban az időben van szükség, hanem a hőszivattyúval előállított, egy épület energiaellátáshoz szükséges energiamennyiség és a folyamat beviteli energiaigényének különbözetét is megújuló energiának kell tekinteni, így az épület szén-dioxid kibocsátása közel nulla.