

# Baross 43 villaépület, Győr

Cím: 9024 Győr, Baross G. út 43.



A közel 1000 m<sup>2</sup>-es, exkluzív megjelenésű, magas műszaki tartalommal rendelkező villaépület a város központjában, a Baross úton, a Leier City Centerrel szemben helyezkedik el. Az igényesen felújított háromszintes épület egyben, vagy szintenként kiadó.

## Elhelyezkedés

A Baross 43 villaépület Nádorvárosban, forgalmas helyen, a Baross híd lábánál található, Győr belvárosától 5 perces sétára. A vidéki buszpályaudvar, a vasútállomás, és a Leier City Center közvetlen közelében elhelyezkedő ingatlan jó láthatósággal rendelkezik, így kiváló reklámértékkel bír.

## Általános leírás

A reprezentatív megjelenésű, igényesen felújított, extrákkal felszerelt épülethez 12 férőhelyes zárt udvari parkoló tartozik. Az épületben exkluzív borospince és rendezvényter is található. Az ingatlan többcélú hasznosításra ad lehetőséget, így cégközpont (székház) funkció mellett pl. szépség, ill. gyógycentrum, ügyfélszolgálat és privát rezidencia is kialakítható. Az épület adottságai lehetővé teszik a szintek megosztását, így több-bérlős megoldás is elképzelhető.

**1. A több bejárattal rendelkező földszint (udvari szint) 398 m<sup>2</sup>-es,** és leginkább oktatási-, számítástechnikai- vagy reklámtevékenységgel foglalkozó cégek, továbbá építész- tervezőirodák, és rendelő számára alkalmas. A földszinti helyiségek a parkolóból közvetlenül, akadálymentesen közelíthetők meg, az irodák a mozgáskorlátozottak számára is elérhetők.

A földszint 4 irodából, közösségi térből és külön bejárattal rendelkező, ügyféltér ill. oktató-és rendezvényterem céljára hasznosítható helyiségből áll. A szinten külön női-férfi mosdó/WC, valamint bútorozott, gépesített konyha és raktárhelyiségek találhatóak. A közösségi helyiségből reprezentatív, boltíves borospince nyílik. Az irodákhoz kizárólagos használatú, növényekkel beültetett, ápoltságú előkert csatlakozik.

**2. A kb. 300 m<sup>2</sup>-es magaspöldszinten (középső, utcai szint)** 4 db világos, parkettás, nagy belmagasságú iroda található, melyek elegáns előcsarnokból nyílnak. Az utcai szinten külön bejárattal rendelkező ügyfélszolgálati funkció is elhelyezhető, mely kb. 90 m<sup>2</sup>-es. A szinten összesen 6 irodahelyiség, reprezentatív, tágas

recepció/előtér, bútorozott, gépesített teakonyha, valamint mosdó/WC található.

**3. A 246 m<sup>2</sup>-es emeleti szinten** reprezentatív fogadó rész, 3 parkettás iroda, 2 garzon, teakonyha és férfi/női mosdó/WC blokk található. A terület kiválóan megfelel exkluzív iroda, orvosi rendelő, és szépségszalon számára. Az emelet az udvarból (és a parkolóból) reprezentatív lépcsőházon át közelíthető meg.

### **Szintek, területek / Bérlemények**

- Földszint (udvari szint): össz.: 398 m<sup>2</sup> (megosztható)
- Magasföldszint (utcai szint): össz.: 302 m<sup>2</sup> (megosztható)
- Emelet:össz.: 246 m<sup>2</sup>

### **Műszaki jellemzők**

- Minden szinthez saját konyha és vizesblokk tartozik
- Az épület légkondicionált, és riasztóberendezéssel felszerelt
- Az udvari parkoló 12 férőhelyes
- Az ablakok redőnnyel ill. rolós vagy szalagfüggöny árnyékolóval felszereltek
- Az épülethez ápolt előkert csatlakozik
- Az ingatlan Baross úti homlokzatán 2 db megvilágítható reklámfelület került kiépítésre

### **Ingatlan értékesítő**

A bérleti feltételekkel és a jelenleg szabad területekkel kapcsolatban, kérjük, érdeklődjön ingatlanértékesítőnknel.

#### **Pőczéné Gósi Kata**

9024 Győr, Baross G.út 42.

Mobil: +36 30 537 5973

Telefon: +36 96/512-551, +36 96/512-550

Email: ingatlan###kukac###leier.hu