

# Schlichter-Villa, Győr

Adresse: 9024 Győr, Eszperantó utca 12.



Aus der ehemaligen großbürgerlichen Residenz ist ein 700 m<sup>2</sup> großes, repräsentatives Bürohaus der Kategorie "A" entstanden. Das Gebäude am Bus- und Eisenbahn-bahnhof der Stadt Győr, bestehend aus Erdgeschoß und Obergeschoß kann als Ganzes, oder geschoßweise gemietet werden.

## Lage

Die Schlichter-Villa liegt im Zentrum der Stadt Győr an der Kreuzung der Straßen Eszperantó und Zrínyi, in unmittelbarer Nähe des Autobusbahnhofs, der Eisenbahn und des Leier City Centers. Das, am Ende des 19. Jahrhunderts gebaute Denkmalgebäude, das als ein Symbol der Stadt gilt, steht auf einem 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück, in strategischer Lage. Das als Prestigeinvestition der Firmengruppe Leier geltende Stadtviertel hat ausgezeichnete Eigenschaften. Das mit der Altstadt verbundene Areal ist zu Fuß, mit dem Auto bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar, die gute Sichtbarkeit hat großen Werbewert.

## Allgemeine Beschreibung

### Geschichte

Das eklektische Gebäude war ursprünglich das Wohnhaus des in Győr schaffenden Architekten Lajos Hlatky-Schlichter, das er für seine Familie selbst entworfen hat. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 1893 begonnen. Die Gegebenheiten des Grundstücks waren bereits zu Baubeginn ausgezeichnet. Das eingeschossige Wohnhaus und die anderen Gebäude auf dem Grundstück sind später in mehreren Etappen erweitert und umgebaut worden. Die Villa hat seit 1939 – nachdem die Familie ausgezogen ist – als Pfandhaus funktioniert und mehrmals den Eigentümer gewechselt. Seit 1991 steht das Gebäude unter Denkmalschutz, seit Anfang unseres Jahrhunderts stand es aber leer, so hat sich sein Zustand zunehmend verschlechtert. Die Firmengruppe Leier hat die Immobilie im Jahr 2012 gekauft, und mit der authentischen und sorgfältigen Rekonstruktion des Denkmalgebäudes

angefangen.

## **Styl**

Die eingeschossige Eck-Villa hat die Merkmale der zur Jahrhundertwende gleichzeitig existierenden Stilarten des Späthistorismus und der Sezession. Die Schlichter-Villa ist ein bedeutendes und einmaliges Beispiel der historisierenden Sezession in Győr. Das Gebäudeinnere birgt Meisterwerke der bildenden Künste, rund um diese sind auf ästhetische Weise moderne Büroräume gestaltet worden. Die Bleiglasfenster in ihrer Farbenpracht, die bemalten Decken mit Stucken und die Schmiedeeisen-Stiegingeländer haben ihre ursprüngliche Schönheit bewahrt und fügen sich harmonisch in das elegante, jedoch moderne Bürohaus.

## **Erdgeschoss - Um die Kunden zu empfangen**

Dank dem die Blicke anziehenden Haupteingang, dem großen Fußgänger-Durchgangsverkehr und der Grundrissanordnung ist das Erdgeschoss vorzüglich geeignet, um dort einen Kundendienst einzurichten, so ist es ideal für Unternehmen die einen großen Kundenverkehr abwickeln, z.B.: Bankfilialen, Versicherungen. Hier können großräumige (71 und 75 m<sup>2</sup>), kleinere (zwischen 10 und 20 m<sup>2</sup>) oder Zellenbüros gestaltet werden.

## **Obergeschoss - zum Repräsentieren**

In dem ehemaligen Repräsentationsgeschoss befinden sich jetzt eine elegante Vorhalle, fünf Büroräume und ein Wintergarten. Die zwei, je 37 m<sup>2</sup> Büros bewahren die originalen bildhauerischen Motive, die weiteren drei Räumlichkeiten sind modern gestaltet, können weiter aufgeteilt werden, so ist es möglich im Obergeschoss bis zu acht Büroräume einzurichten.

In beiden Geschossen befinden sich Sanitäreanlagen und eine Teeküche, im Kellergeschoss sind Haustechnik- und Lagerräume errichtet worden.

## **Parken, Erreichbarkeit**

Auf dem Grundstück befinden sich momentan 26 Parkplätze, der Parkplatz kann erweitert werden. Die Zufahrt zum Parkplatz ist von der Zrínyi Straße möglich. Auf dem Gelände des angrenzenden Leier City Centers sind weitere, bis zu 400 Parkplätze erreichbar.

## **Ebenen, Flächen / zu mietende Räume**

Das altherwürdige 700 m<sup>2</sup> Bürohaus der Firmengruppe Leier besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss und unbebautem Dachgeschoss. Das Bürohaus ist ausgezeichnet geeignet, um darin eine Firmenzentrale (einen Firmensitz) zu etablieren, durch die Trennung des Erd- und Obergeschosses ist es jedoch möglich das Haus für zwei Mieter einzurichten.

- Erdgeschoss: 231 m<sup>2</sup>,
- Obergeschoss: 245 m<sup>2</sup>,
- unbebautes Dachgeschoss: ca. 170 m<sup>2</sup>
- Keller: 53 m<sup>2</sup>

## **Technische Parameter**

Dank der fachgerechten und in hervorragender Qualität ausgeführten Renovierungsarbeiten des Investors erfüllt die Schlichter-Villa die aktuellen, modernen Anforderungen der Mieter voll. Das imposante Bürohaus der Kategorie „A“ verfügt über technische Parameter von hohem Niveau.

## **Die Ausstattung der Büros:**

- Innenhöhe 3,15–3,55 m
- Luftheizung bzw -kühlung mit Fan-Coils (Doppelrohrsystem)
- Raumteilung (bei Bedarf) durch Gipskarton-Trennwände
- Bodensteckdosen für IT-Endpunkte und elektrische Anschlüsse
- PVC Boden
- Abgehängte Lichtkörper, in den Unterdecken frei planbare
- Beleuchtungslösungen
- Originale, historische Fenstergestaltung, auch zum Öffnen
- Alarmanlage mit Bewegungssensoren (vorbereitet)

## **Sonstige technische Parameter:**

- zu jedem Geschoss Wärmemenge- und Strommessuhren
- Möglichkeit für eine Teeküche auf jedem Geschoss
- Brandmelder
- Kamerasystem (im Stiegenhaus vorbereitet)
- Festnetztelefon, Internet

Den Ansprüchen der Mieter entsprechend können die angebotenen Dienstleistungen erweitert werden (z.B. Eintritt-System)

## **Immobilienmaklerin**

### **Pőczéné Gősi Kata**

9024 Győr, Baross G.út 42.

Mobil: +36 30 537 5973

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

Email: gosi.kata###kukac###leier.hu