

# Schlichter-villa, Győr

Cím: 9024 Győr, Eszperantó utca 12.



A

Győr belvárosától pár perces sétára elhelyezkedő egykori nagypolgári rezidencia egy 700 m<sup>2</sup>-es, "A" kategóriás, reprezentatív irodaházként született újjá.

A felújított villaépület hosszú távon bérbeadásra került.

## Elhelyezkedés

A Schlichter-villa Győr központjában, az Eszperantó utca – Zrínyi utca kereszteződésében, az autóbuszpályaudvar, a vasútállomás, és a Leier City Center közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A megyeszékhely egyik szimbólumának számító XIX. század végi műemlék épület egy kb. 3.000 m<sup>2</sup>-es telken, stratégiai helyen épült. A Leier Cégcsoport presztízsbereházásaként megújult városrész kitűnő adottságokkal rendelkezik. A belvároshoz szervesen kapcsolódó terület mind gyalogos, mind autós, mind tömegközlekedési szempontból kiválóan megközelíthető, és láthatósága nagy reklámértékkel bír.

## Általános leírás

### A villa története

Az eklektikus stílusú épület eredetileg Hlatky-Schlichter Lajos, győri építészmérnök saját tervezésű lakóháza volt, melynek építése 1893-ban kezdődött. A telek adottságai már az építése idején is kiválóak voltak. Az emeletes lakóházat és a telken lévő épületeket később több lépcsőben kibővítették és átépítették. A villa a család kiköltözése után, 1939-től zálogházként funkcionált, majd többször tulajdonost cserélt. Az 1991-ben műemlék jellegű védettséget kapott épületegyüttes a 2000-es évek eleje óta használaton kívül, üresen állt, így állapota igen leromlott. A Leier Cégcsoport 2012-ben vásárolta meg az ingatlant, és kezdett hozzá a műemléképület hiteles és gondos rekonstrukciójához. A villa mellett 2015-ben egy kb. 2300 m<sup>2</sup>-es modern iroda-és üzletház épült.

## **Stílus**

A Schlichter-villa a historizáló szecesszió jelentős és egyedülálló győri emléke. Az épület belseje több képzőművészeti remeket rejt, melyek köré a tulajdonos esztétikusan illesztett modern irodatereket. A színes, ólombetétes üveglablakok, a stukkódíszes, festett mennyezetek és a kovácsoltvas lépcsőkoriátok ma is őrzik eredeti szépségüket és harmónikusan olvadnak be az elegáns, de modern irodaházba.

## **Földszint - fogadjon ügyfelet!**

A kitűnő láthatósággal bíró főbejáratnak, a nagy átmenő gyalogos forgalomnak, és az alaprajzi elrendezésnek köszönhetően a földszint kiválóan megfelel ügyféltér elhelyezésére, így ideális ügyfélforgalmat bonyolító vállalatok, mint pl. bankfiókok, biztosítók számára. A földszinten mind nagyméretű (71 és 75 m<sup>2</sup>-es) egyterű irodák, mind kisméretű (kb. 10 és 20 m<sup>2</sup> közötti), cellás irodák is kialakíthatók.

## **Emelet - reprezentáljon!**

Az egykori reprezentatív szinten jelenleg egy elegáns előtér, öt irodahelyiség, és egy téli kert található. Két, egyenként 37 m<sup>2</sup>-es iroda részben az eredeti képzőművészeti motívumokat őrzi, a többi három helyiség modern kialakítású, és igény esetén tovább osztható, így az emeleti szinten akár nyolc irodahelyiség is leválasztható. Mindkét szinten található vizesblokk és teakonyha, a pincszinten gépészeti tér és raktárhelyiség került kialakításra.

## **Parkolás, megközelítés**

Az ingatlan területén jelenleg 26 db nyilvános felszíni parkoló található, a 2015-ben épült modern iroda-és üzletház mélygarázsában további 32 parkolóhely létesült. Az irodaház megközelítése gépjárművel a Zrínyi utcai parkoló felől lehetséges. A szomszédos Leier City Center Mélygarázsban és a felszíni parkolóban további 500 parkolóhely áll rendelkezésre.

## **Műszaki jellemzők**

A beruházó szakszerű és magas minőségű felújításának köszönhetően a Schlichter-villa a mai modern bérlői követelményeket maximálisan kielégíti. Az „A” kategóriás, impozáns irodaház magas műszaki jellemzőkkel bír.

### **Az irodai bérlemények felszereltsége:**

- tiszta belmagasság: minimum 3,15 - 3,55 m
- léghűtés – légfűtés kétcsöves fan-coilokkal
- leválasztás (igény esetén) gipszkarton válaszfalakkal
- padlódobozokban elhelyezett végpontok és elektromos csatlakozások
- PVC padló
- függesztett lámpatestek, az álmennyezeti terekben szabadon tervezhető megvilágítás
- műemléki nyíló ablakok
- riasztórendszer mozgásérzékelőkkel (előkészítve)

### **Az épület egyéb műszaki paramétereit:**

- szintenként hőmennyiség- és elektromos mérők
- teakonyha kialakítási lehetőség szintenként
- tűzjelző rendszer
- kamerarendszer (a lépcsőházban előkészítve)

- vezetékes telefon, Internet

A bérlői kívánásoknak megfelelően az épületben kínált szolgáltatások igény esetén tovább bővíthetők (pl. kártyás beléptető rendszer).