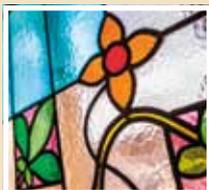




WERDEN SIE UNSER MIETER  
IN DER  
SCHLICHTER-VILLA!



---

GYŐR, ESZPERANTÓ STR. 12



# LAGE

## STRATEGISCH GELEGEN

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 neuen, hochkarätigen Wohn- und Geschäftsviertels der Stadt, 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.



# GESCHICHTE

## GROSSBÜRGERLICHE RESIDENZ

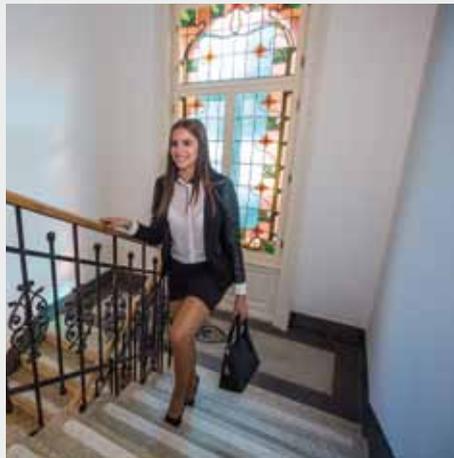


Das eklektische Gebäude war ursprünglich das Wohnhaus des in Győr schaffenden Architekten Hlatky-Schlichter Lajos, das er für seine Familie selbst entworfen hat. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 1893 begonnen. Die Gegebenheiten des Grundstücks waren bereits zu Baubeginn ausgezeichnet. Das eingeschossige 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. Nach der vollständigen Sanierung der ehemaligen großbürgerlichen Residenz wird ein repräsentatives, Kategorie „A“ Bürohaus von 700 m<sup>2</sup> entstehen

# NEUES BÜROHAUS ENTSTEHT

HERBST 2014



Das altherwürdige 700 m<sup>2</sup> Bürohaus der Firmengruppe Leier besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und unbebautem Dachgeschoss. Das Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 231 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss stehen 245 m<sup>2</sup>, im Keller 53 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Gebäude ist durch den Haupt- und durch den Hintereingang zu betreten. In beiden Geschossen befinden sich Sanitäranlagen und eine Teeküche, im Kellergeschoss sind Haustechnik- und Lagerräume errichtet worden. 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. Auf dem Grundstück befinden sich momentan 26 Parkplätze, der Parkplatz kann erweitert werden. Die Zufahrt zum Parkplatz ist von der Zrínyi Straße möglich.



# STYL

## DERZEIT UND HEUTE



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 versteckt bildhauerische 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-Stiegengeländer haben ihre ursprüngliche Schönheit bewahrt und fügen sich harmonisch in das elegante, jedoch moderne Bürohaus.



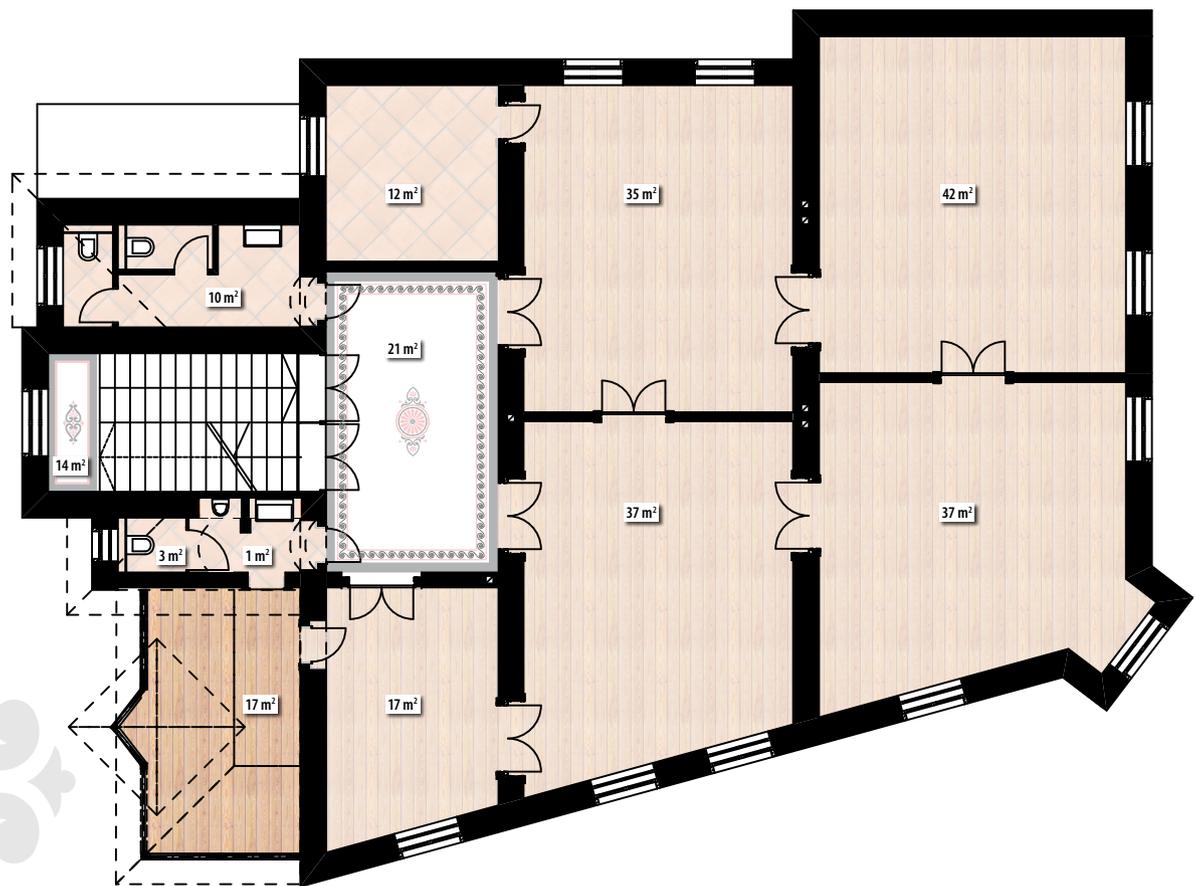
# ERDGESCHOSS

## UM DIE KUNDEN ZU EMPFANGEN

Dank dem die Blicke anziehenden Haupteingang, dem großen Fußgänger-Durchgangsverkehr und der Grundriss-Anordnung 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.







## OBERGECHOSS ZUM REPRÄSENTIEREN

In dem ehemaligen Repräsentationsgeschoss befinden sich jetzt eine elegante Vorhalle, fünf Büroräume, eine Teeküche, Sanitäranlagen 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.





# TECHNISCHE PARAMETER, DIENSTLEISTUNGEN

## JAHRHUNDERTWENDE IN MODERNER AUSFÜHRUNG



Dank der fachgerechten und hochwertigen Sanierung durch den Investor entspricht die Schlichter-Villa im höchsten Maße den heutigen, modernen Mieteransprüchen. Das imposante Bürohaus der Kategorie „A“ hat hohe technische Qualitäten.

Die Ausstattung der Büros :

- ✿ Innenhöhe 3,15–3,55 m
- ✿ Luftheizung bzw. – kühlung mit Fan Coils (Doppelrohrsystem)
- ✿ Raumteilung (falls beansprucht) 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)

# DER EIGENTÜMER

## LEIER IMMOBILIEN IM FOKUS



1965 in burgenländischen Horitschon legte der Firmengründer Michael Leier den Grundstein zu einem Familienunternehmen, das heute auf den internationalen Märkten erfolgreich agiert. Derzeit ist die Firmengruppe Leier mit 38 operativen Standorten in sechs Ländern vertreten. Neben der Baustoffproduktion als Haupttätigkeit, betreibt die Firma Leier des Weiteren in der West-Transdanubischen Region Pkw-Markenvertretungen und Werkstätten für BMW, FIAT, Hyundai und Skoda. Auch im Bereich des Maschinen- und Formenbaues und der Blumenerdenproduktion, sowie im Hotelbetrieb hat die Gruppe weitere Erfolge erreichen können. Die Firmengruppe Leier ist in Ungarn seit 1985 erfolgreich tätig und hat im Jahr 2006 ihr Dienstleistungsangebot um eine

neue Tätigkeit ergänzt: Die Firma hat in eigener Entwicklung begonnen, hochwertige Immobilien zu bauen, deren Vermarktung und Verwaltung von dem Leier Immobilien Management in der Firmenzentrale in Győr gesteuert wird. Die Projektinvestitionen und -entwicklungen stellen eine, sich rasant entwickelnde neue Branche in der Firmengruppe dar, und diese Tätigkeiten erstrecken sich nicht nur auf Győr, sondern auch auf ganz West-Ungarn. Im Immobilienportfolio der Gruppe Leier gibt es hochwertige, moderne und imposante Bürohäuser, exklusive Wohnungen und Einfamilienhäuser, Geschäftslokale, Industrieimmobilien, Hotels und Grundstücke, die mit „built-to-suit“ Konstruktion angeboten werden. Weitere Information unter: [www.leieringatlan.hu](http://www.leieringatlan.hu)



**Leier**  
immobilien

# KONTAKT

**HOLEN SIE SICH UNSER ANGEBOT EIN!**

## LEIER IMMOBILIEN MANAGEMENT

H-9024 Győr, Baross G. Str. 42 • Tel.: +36 96/512-551 • Handy: +36 30/537-5973 • Fax: +36 96/512-560

E-Mail: [info@leieringatlan.hu](mailto:info@leieringatlan.hu) • Web: [www.leieringatlan.hu](http://www.leieringatlan.hu)

*Weder diese Informationsbroschüre, noch deren Bestandteile dürfen als offizielles Angebot betrachtet werden, sie dienen ausschließlich zur Information. Der Eigentümer übernimmt keine Haftung für die Weiterverwendung der Details. Die Skizzen in der Broschüre dienen ausschließlich Illustrationszwecken.*