

**Bestlage historische Altstadt! Gründerzeit-Villa mit
modernem Zubau und Parkplätzen**



Objektnummer: 4107

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
Land:	Slowakei
PLZ/Ort:	811 05 Bratislava
Baujahr:	1895
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.313,40 m²
Bürofläche:	1.294,50 m²
Zimmer:	32
Bäder:	2
WC:	11
Balkone:	3
Stellplätze:	15
Kaufpreis:	4.320.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.740,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

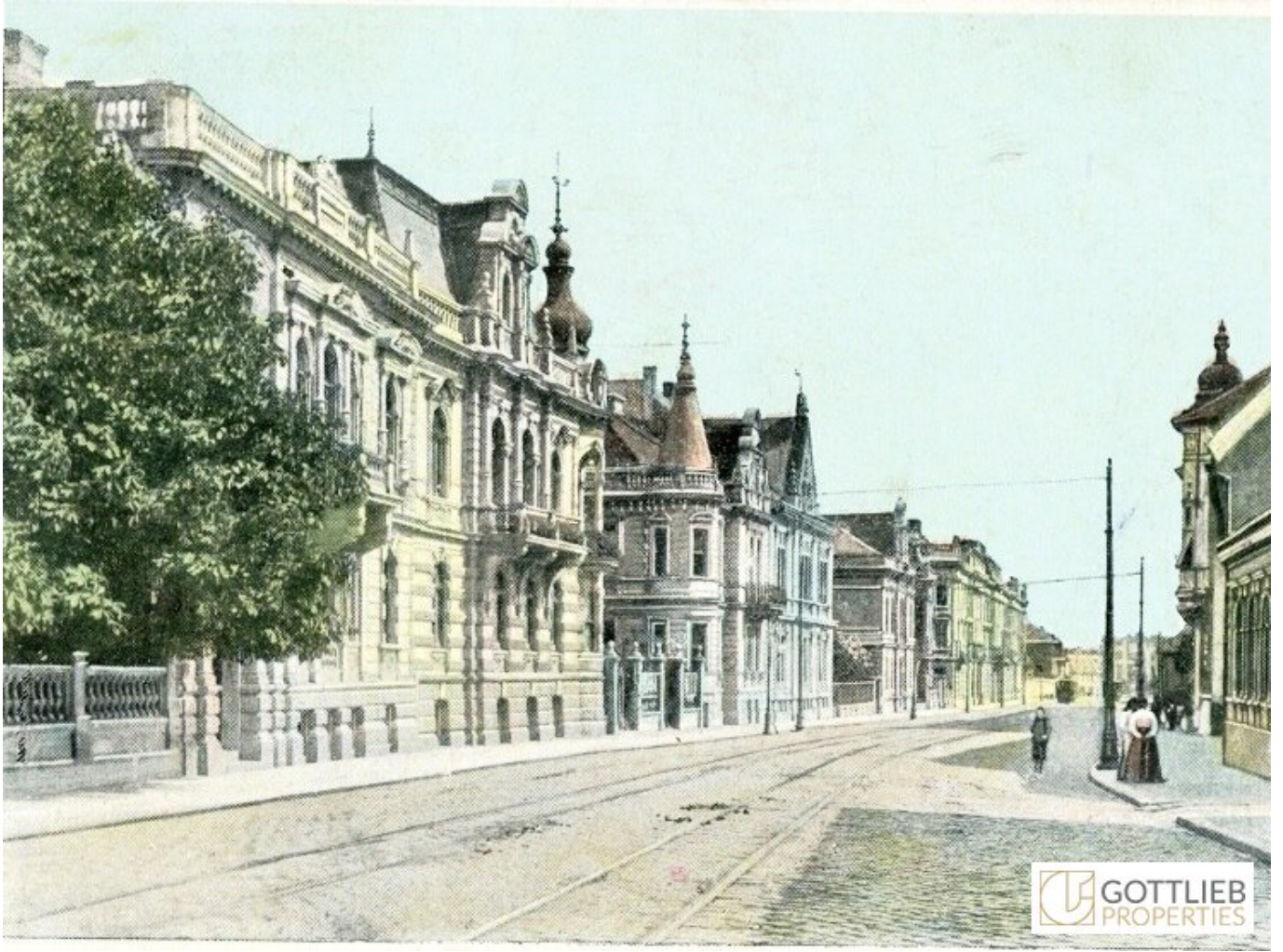
Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















new building

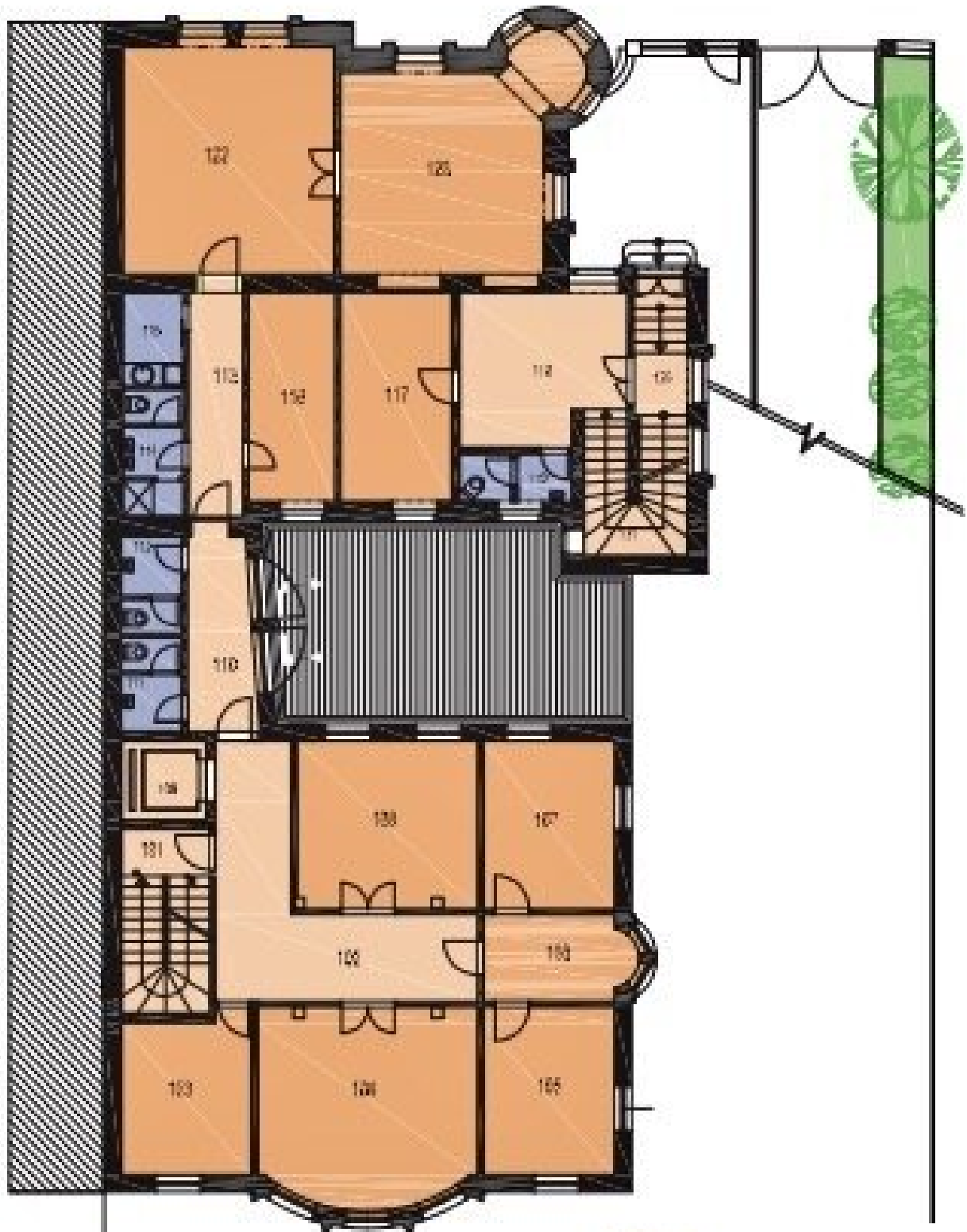
room no.	description	m2
001	entrance	6,5
002	porters room	6,8
003	entrance hall	38,9
004	office	13,9
005	office	40,3
006	office	24,6
007	elevator	4,7
008	WC	3,5
009	staircase	5,4
010	meeting room	48,3
011	kitchen	18,1
		211,0

renovated building

012	storage	17,7
013	corridor	17,9
014	WC	4,9
015	storage	9,3
016	storage	14,1
017	corridor	10,9
018	staircase	2,9
019	storage	2,8
020	archive	62,8
		143,3

total floor





new building

room no.	description	m2
101	staircase	11,5
102	corridor	25,3
103	office	14,4
104	office	30,2
105	office	15,6
106	office	9,0
107	office	15,6
108	office	21,4
109	elevator	4,7
110	corridor	10,0
111	WC	3,9
112	WC	4,1
		165,7

renovated building

113	corridor	8,8
114	WC and shower	5,2
115	kitchen	3,9
116	office	12,6
117	office	16,5
118	entrance hall	17,3
119	WC	3,7
120	entrance	5,5
121	staircase	9,7
122	office	35,0
123	office	34,4
		152,6

total floor





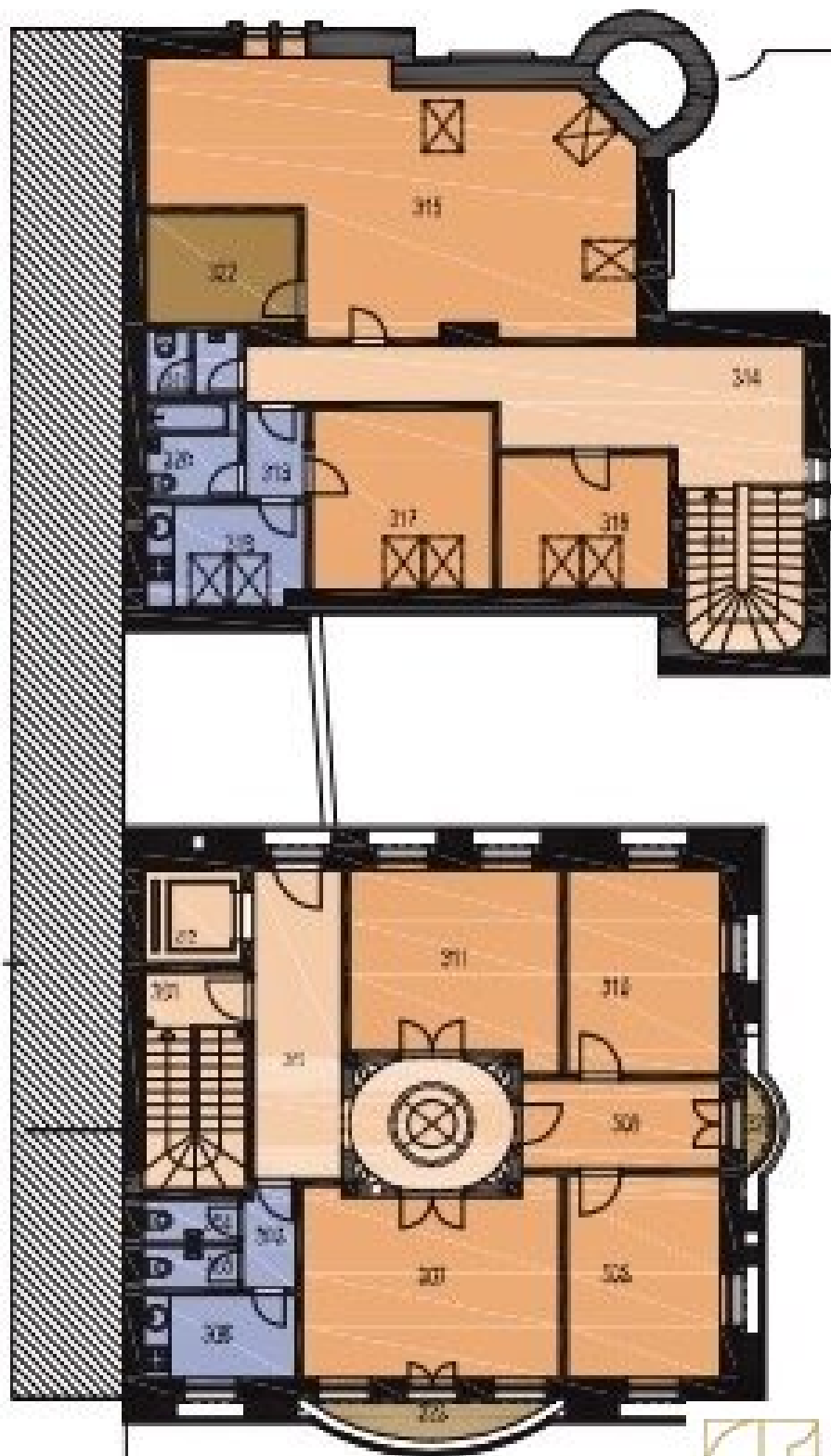
new building

room no.	description	m2
201	staircase	11,5
202	corridor	25,3
203	office	14,4
204	office	30,2
205	office	20,2
206	office	20,2
207	office	21,4
208	elevator	4,7
209	corridor	10,0
210	WC	4,8
211	kitchen	3,0
		165,7

renovated building

212	corridor	27,9
213	WC	4,8
214	cleaning	1,2
215	kitchen	2,8
216	office	23,7
217	office	8,6
218	staircase	15,5
219	office	35,0
220	office	33,2
221	balcony	3,0
		155,7

total floor



new building

room no.	description	m2
301	staircase	11,5
302	corridor	24,7
303	hall	2,7
304	WC	2,0
305	WC	2,0
306	kitchen	6,8
307	office	25,4
308	office	16,5
309	office	9,6
310	office	16,5
311	office	20,6
312	elevator	4,7
323	balcony	3,7
324	balcony	1,3
		148,0

renovated building

313	staircase	10,0
314	corridor	26,4
315	office	55,9
316	office	11,9
317	office	16,8
318	hall	2,6
319	kitchen	8,3
320	bathroom	4,7
321	WC	3,0
322	boiler room	8,6
		153,2

total floor

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt - inmitten der historischen Altstadt Bratislavas gelegen - eine im Jahre 1895 vom damals berühmten Architekten Ferdinand Kittler im eklektischen Stil errichtete Villa. 'Pentzel's Villa' - benannt nach seinem Auftraggeber Julius Pentzel - wurde im Jahre 2000 generalsaniert und um ein mit Tageslicht durchflutetes Bürohaus sowie 15 Parkplätze im Innenhof erweitert.

Die ostwest-seitig ausgerichtete Liegenschaft besteht somit aus zwei miteinander verbundenen Trakten - der historischen, liebevoll renovierten Gründerzeit-Villa sowie einem modernen, geräumigen Zubau, welche sich für die Nutzung als Bürokomplex oder für Gemeinschaftspraxen hervorragend anbietet.

Das gesamte Objekt umfasst auf insgesamt vier Ebenen Büros, Meeting- und Nebenräume sowie eine große Freifläche im Innenhof mit 15 Auto-Abstellplätzen.

Der Bestand

- + ca. 1.040 m² Grundstücksfläche
- + ca. 605 m² Altbestand
- + ca. 690 m² Neubau
- + ca. 1.313 m² Büronutzfläche gesamt
- + 15 Stellplätze

Erdgeschoss:

- + ca. 354 m² Gesamtfläche, davon:
- + 39 m² Eingangsbereich
- + drei Büroräume
- + ein Konferenzzimmer

+ Nebenräume wie Portierloge, Küche, Abstellräume und Toiletten

1. Obergeschoss:

+ ca. 318 m² Gesamtfläche, davon:

+ ca. 17 m² Eingangshalle

+ zehn Büroräume

+ Küche, Toiletten sowie Dusche

2. Obergeschoss:

+ ca. 321 m² Gesamtfläche, davon:

+ neun Büroräume

+ Balkon, zwei Küchen, Abstellraum, Toiletten

3. Obergeschoss:

+ ca. 301 m² Gesamtfläche, davon:

+ acht Büroräume

+ zwei Balkone, zwei Küchen, ein Badezimmer, Toiletten

+ Heizraum

Mieteinnahmen

+ 9.359,22 EUR inklusive USt.

Freie Flächen

- + ca. 148 m² im obersten Stockwerk sowie
- + ca. 211 m² im Kellergeschoss der historischen Villa
- + ca. 309 m² in den zwei obersten Stockwerken des Neubaus

Das Potential

- + beide Gebäude können sowohl als gesamte Einheit, als auch getrennt voneinander genutzt werden
- + jede Etage kann durch die exzellente Raumplanung separat vermietet werden
- + die gesamte Infrastruktur bietet sich idealerweise für Büros, Arztpraxen, Trainingskurse oder Seminarveranstaltungen an

Lage und Infrastruktur

Die Lage dieser Liegenschaft in der historischen Altstadt Bratislavas sowie die sehr gute Verkehrsanbindung an Transitrouten nach Österreich und Ungarn bietet ungeheures Potential für mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft befindet sich ca. eine Stunde mit dem Auto oder per Bahn von Wien entfernt.

- + Hauptbahnhof Bratislava
- + Bundesstraßen E58, E65, E75
- + Autobahn A6

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <3.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap