

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

811 05 Bratislava (Slowakei), Bürogebäude zum Kauf

Objekt ID: 3445



Bürofläche ca.: **1.294,50 m²** - Zimmer: **32** - Kaufpreis: **4.320.000 EUR**

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

Objekt ID	3445
Objekttypen	Bürogebäude, Renditeobjekt
Adresse	(Altstadt - Stefanikova) 811 05 Bratislava Bratislava Slowakei
Etagen im Haus	4
Grundstück ca.	1.040 m ²
Nutzfläche ca.	1.313,40 m ²
Bürofläche ca.	1.294,50 m ²
Freifläche ca.	685,30 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8 m ²
Zimmer	32
Badezimmer	2
Separate WC	11
Balkone	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1895
Zustand	vollsanziert
Erschließung	vollerschlossen
Stellplätze gesamt	15
Stellplätze	15 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Altbau, Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Fliesenboden, Klimatisiert, Marmorboden, Parkettboden, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Separates WC, Steinboden, Teeküche
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	2.740,98 EUR



Kaufpreis	4.320.000 EUR
Kaufpreis MwSt.	720.000,00 EUR
Kaufpreis netto	3.600.000 EUR



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

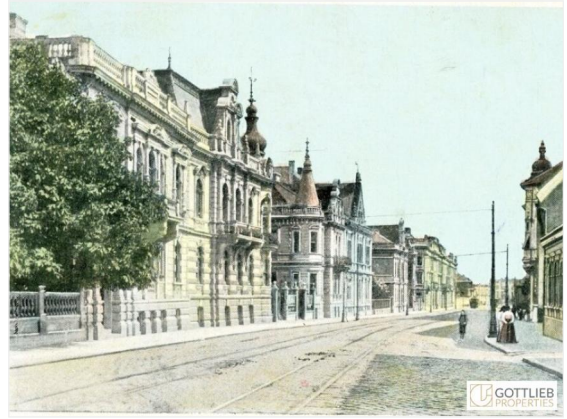
Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild

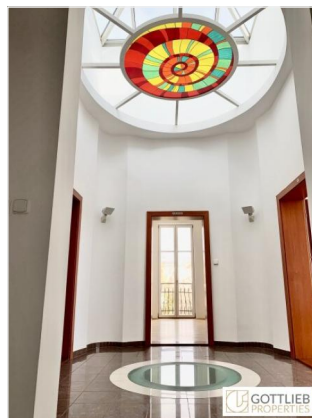


Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

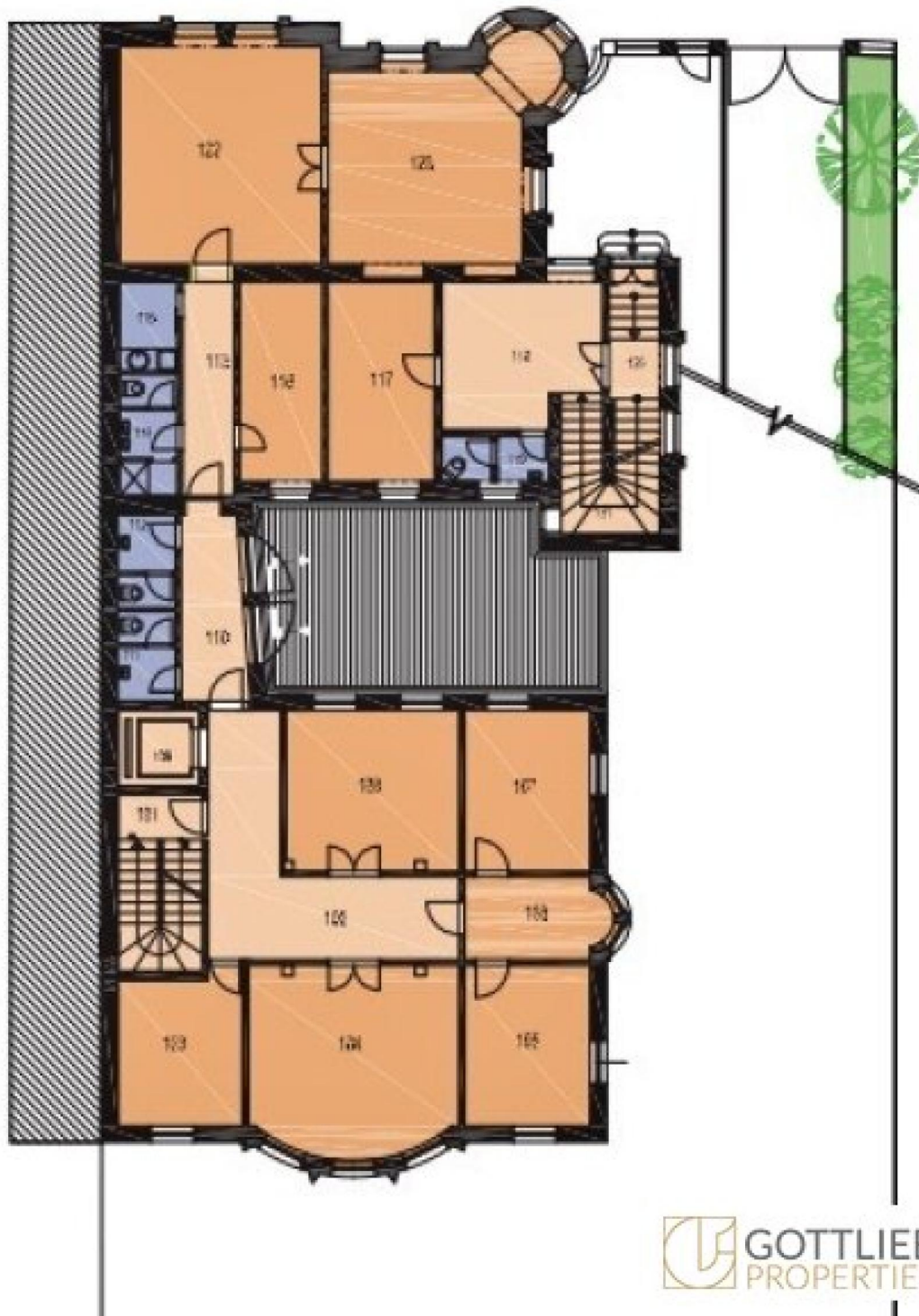
new building	room no.	description	m2
	001	entrance	6,5
	002	porters room	6,8
	003	entrance hall	38,9
	004	office	13,9
	005	office	40,3
	006	office	24,6
	007	elevator	4,7
	008	WC	3,5
	009	staircase	5,4
	010	meeting room	48,3
	011	kitchen	18,1
renovated building			211,0
	012	storage	17,7
	013	corridor	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 3			

 **GOTTLIEB**
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss



Grundriss

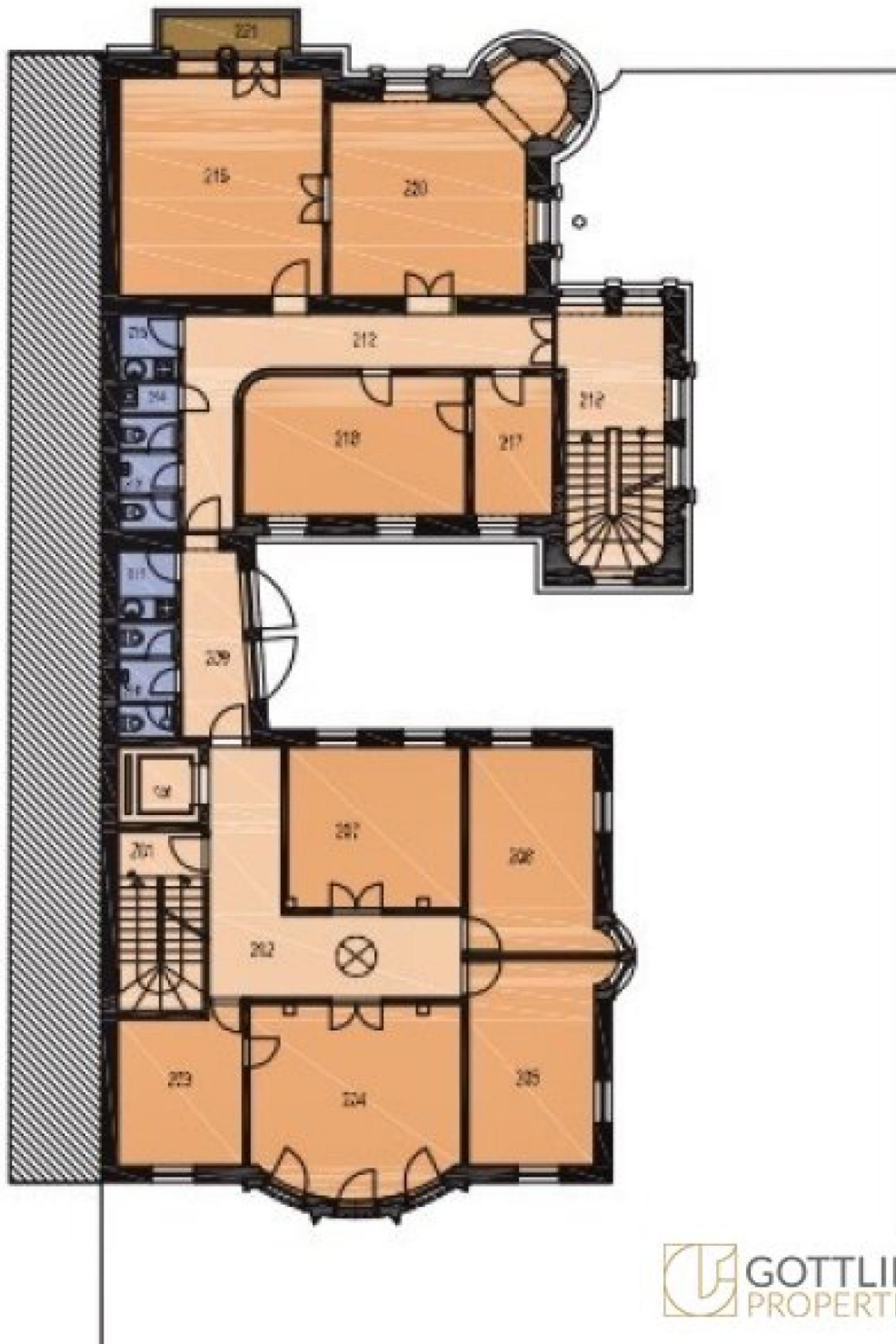
Grundriss

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
renovated building			165,7
	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			318,3



Grundriss

Grundriss



 GOTTlieb
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss

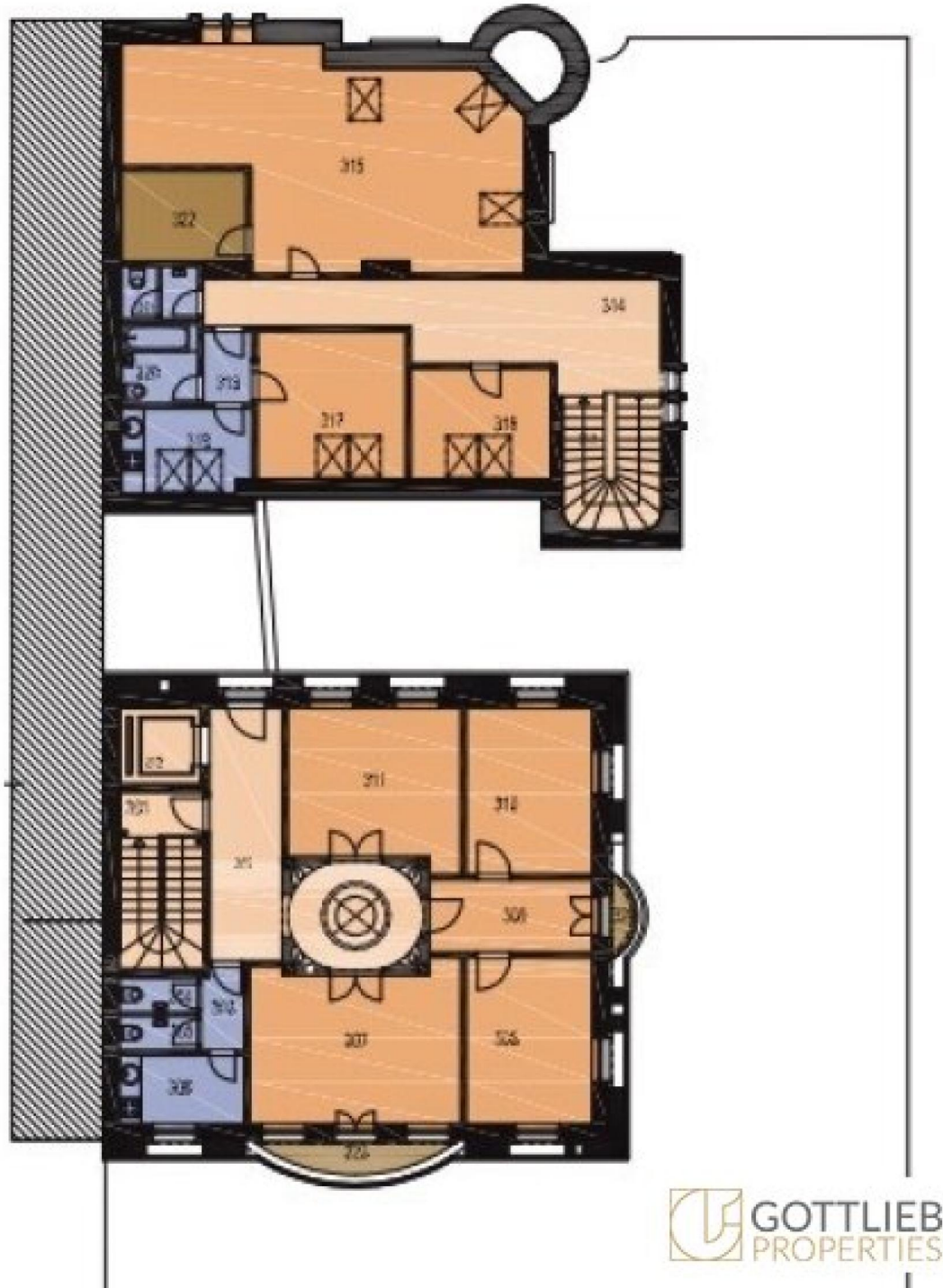
new building	room no.	description	m2
	201	staircase	11,5
	202	corridor	25,3
	203	office	14,4
	204	office	30,2
	205	office	20,2
	206	office	20,2
	207	office	21,4
	208	elevator	4,7
	209	corridor	10,0
	210	WC	4,8
	211	kitchen	3,0
			165,7
renovated building	212	corridor	27,9
	213	WC	4,8
	214	cleaning	1,2
	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			

 **GOTTLIEB**
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss



 **GOTTLIEB**
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss

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			301,2

