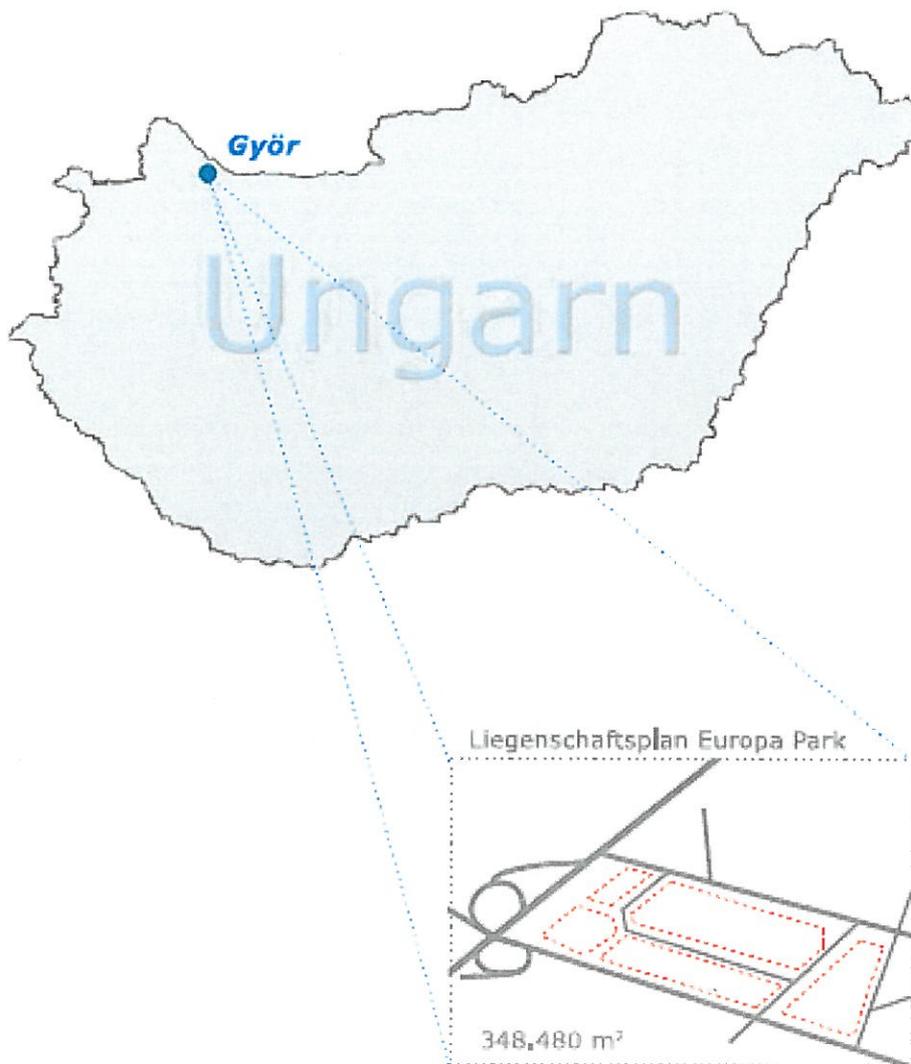


IMMO-WEST

IMMOBILIENTREUHAND - ALL INCLUSIVE

A-6300 Wörgl
Bahnhofstraße 53
Tel: 0043/5332/232 32-0
Fax: 0043/5332/232 32 323
e-Mail: office@immo-west.com



Kontakt

Manfred Weiroster
Bahnhofstraße 53
A-6300 Wörgl

Tel +43/5332/23 232
Fax +43/5332/23 232-323

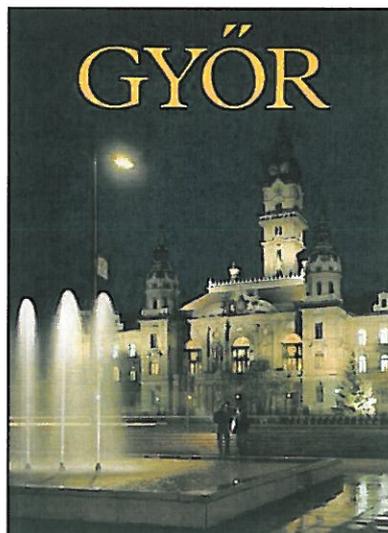
m.weiroster@immo-west.com

1. Geschichte von Győr

Győr, die "Stadt der Flüsse", liegt zentral in Mitten des "Goldenen Dreiecks" Wien, Budapest und Bratislava im westlichen Pannonien. Das Bistum und die Burggrafschaft wurden im 10. Jahrhundert gegründet, das Stadtrecht wurde der Stadt 1271 verliehen. Ende des 16. Jahrhunderts wurde Győr – das als letzter Vorposten vor Wien galt – von den Türken erobert und konnte erst 1683 wieder befreit werden. Daraufhin erlebte Raab, so der deutsche Name, einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung in seiner Funktion als Handelsdrehscheibe. Noch heute sind die Textil- und die Maschinenbaubranche, die sich im 19. Jahrhundert angesiedelt haben, von überregionaler Bedeutung.

Heute profitiert die Stadt im "Goldenen Dreieck" wirtschaftlich vor allem durch die Auto- und Autozuliefererbetriebe. Die besonders günstige Lage sorgte beispielsweise dafür, dass Audi dort das Modell TT, das A-3 Cabrio und 80 Prozent seiner Motoren produziert. Der norwegische Konzern Norsk Hydro stellt in Győr Zylinderköpfe und Motorenblöcke her. Märklin produziert in Győr die Spur 1 Produkte und die Lehmann-Gross-Bahn. Außerdem ist Győr ein großes Bildungszentrum und nicht nur für seine Universität bekannt.

Sehenswert ist in Győr vor allem die barocke Altstadt, mit deren Restaurierung erst Ende der 70er Jahre begonnen werden konnte. 1989 wurde Győr dafür sogar mit dem Europa-Orden für Denkmalschutz ausgezeichnet.



2. Makrolage

Die Stadt Győr liegt etwa 120 Kilometer südöstlich von Wien und ca. 130 km westlich von Budapest.



Das Gewerbegrundstück mit den Parzellennummern 2607/1 bis 2607/37 grenzt direkt an die Autobahn M1 (Wien-Budapest) und an die Landstraße Nr. 81 mit der Autobahnabfahrt 81 ‚Székesfehérvár‘ (‚IPARI PARK, IPARTERÜLET Audi‘). Gemäß Absprache mit dem Straßenbauamt in Győr kann die erste Einfahrt (Kreisverkehr) zum Grundstück etwa 350 Meter nach der Autobahnabfahrt errichtet werden.

3. Mikrolage



Das Gewerbegrundstück liegt in bester Lage an der stark frequentierten Autobahnverbindung M 1 Wien – Budapest.

Das Zentrum der Stadt Győr liegt zehn Kilometer in nördlicher Richtung. Der Flughafen ‚Pér‘ ist nur ca. sechs Kilometer in südlicher Richtung und der Donauhafen ca. 25 Kilometer in westlicher Richtung entfernt.

4. Grundstücksdaten

Von der Gemeinde Töltéstava wird die Liegenschaft als **Handels- und Dienstleistungszone** ausgewiesen.

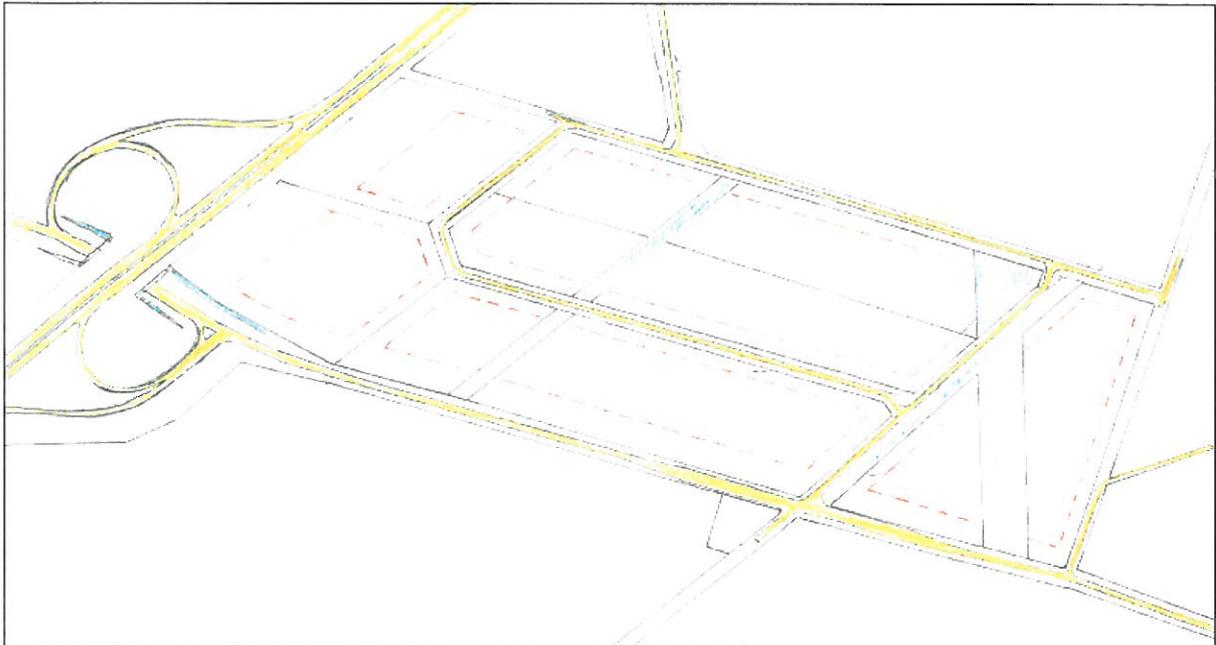
Die Gesamtgröße aller Grundstücke beträgt **348.480 m²** und ist aufgeteilt in 37 Einzelparzellen.

5. Verwertungsüberlegung

Die Eigentümerin will die gesamte Liegenschaften (auch Share Deal möglich) abverkaufen. Ein großflächiger Teilverkauf ist ebenso denkbar.

6. Infrastruktur, Widmung und Genehmigungen

Wegenetz am Grundstück - Planentwurf:



Die Wasserversorgung, die Kanalanschlüsse, die Ableitungen für Oberflächenwässer, die elektrische Energieversorgung, die Gasversorgung und die Fernsprechversorgung befinden sich am Grundstück oder angrenzend dazu. Für die Erschließung liegt eine ausgearbeitete Konzeption inklusive Kostenschätzung der Firma REGIOPLAN Kft., Győr, vor.

Mit dem Beschluss Nr. 8/1998 (VI.24) der Gemeinde Töltéstava als zuständige Baubehörde wurde das Gebiet in „**Innengebiet der Gemeinde**“ umgewidmet. Der Verordnung liegt ein ordentlicher Regulierungsplan zu Grunde.

Im Grundbuch sind die Liegenschaften als „**unbebautes Bauland**“ eingetragen.

Der derzeitige Stand der Infrastrukturplanung mit den aufrechten Bewilligungen ist folgender:

Straßenbauarbeiten

Eine rechtskräftige Baugenehmigung steht zur Verfügung.

Abwasserkanal

Als Teil des Abwasserkanalplanes der Gemeinde Töltéstava wurde der Genehmigungsplan einer Druckleitung, die auch die Abwässer der Grundstücke der EUROPA PARK Győr Kft. ableitet, erteilt.

Die wasserrechtliche Genehmigung liegt hierfür ebenso vor.

Regenwasserableitung

Ausgehend von den Liegenschaften der EUROPA PARK Győr Kft. wird das Regenwasser in den Hauptkanal von Töltéstava eingeleitet. Die Pläne zur Unterführung des Kanals unter die Hauptstraße Nr. 81 und die Pläne für Wartungsarbeiten an dem Abfanggraben wurden bereits fertig gestellt. Die rechtskräftige wasserrechtliche Baugenehmigung wurde ebenfalls bereits erteilt.

Gasversorgung

Das Grundstück ist vom örtlichen EVU, der ÉGÁZ, erschlossen worden. Die Übergabestation für die Gasversorgung befindet sich auf der Liegenschaft.

Elektrische Energieversorgung

Die Planung und Genehmigung sieht am Grundstück drei Transformatorstationen vor.

Fernmeldeanschlüsse

Ausgehend vom bestehenden Fernmeldenetz zwischen Győr-Töltéstava an der Landstraße Nr. 81 können die Anschlüsse in ausreichender Anzahl direkt bei MATÁV Rt. bezogen werden.

Wasserversorgung

Im Widmungsplan ist festgehalten, dass die Trinkwasserversorgung des Grundstückes der EUROPA PARK Győr Kft. nach Bedarf im direkten Anschluss von der Trinkwasserdruckleitung NW 200 entlang der Landstraße Nr. 81 erfolgen kann.

Fotos des Grundstücks

