



Wolfgang Evirgen Immobilien, Jahnstraße 19, 90527 Feucht

Wolfgang Evirgen Immobilien
Jahnstraße 19
90537 Feucht
Tel: 09128 – 7213490
Mobil: 0173 - 3563085
Fax: 09128 – 7212374
E-Mail: info@mybauplatz.de

**Musterexpose Pester Lloyd für
Pressemitteilungen / Verkaufsanzeigen**

8. September 2011

**600.000m² projektiertes Gewerbegebiet in Sichtlage zur M1 – Idealer Standort für
Zulieferbetriebe, nahe dem Audi-Werk in Győr**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie ein Musterexpose mit allen Informationen:

Objekt:	Grundstück
Lage:	H-9027 Győr / Győrújbarát
Größe:	600.000m ²
Flurnummern:	4525/1 - 4525/60
Objektbeschreibung:	<p>Das Areal ist bereits umgewidmet - ein rechtskräftiger Bebauungsplan (ÖRT / RRT), sowie ein Wertgutachten liegen vor. Der Gewerbepark selbst umfasst eine Gesamtfläche von ca. 600.000 m² und gliedert sich in nachfolgende Bauabschnitte: Der erste Bauabschnitt ist auf das Einzelhandelskonzept ausgerichtet und umschließt eine Grundstücksfläche von ca. 200.000 m². Die Konzeption beinhaltet ein Einkaufs- und Erlebnis Center, mit insgesamt 20.000 m² Nettonutzfläche. Darin werden zum einen alle gängigen Einzelhandelsbereiche, wie Lebensmittel, Schuhe, Elektronik, Bekleidung etc. sowie ein Multiplex - Kino mit einem Spielcenter, Aktionsbühne und reichhaltige Gastronomie angesiedelt. Daneben gruppieren sich ein Textilmarkt, ein Möbelhaus, ein Elektronikmarkt, ein Fastfood - Restaurant und eine Tankstelle um die zentrale Parkplatzanlage. Die mit Gebäuden überbaubare Grundfläche beträgt ca. 80.000 m² (GRZ 0,4). Der zweite Bauabschnitt mit einer Fläche von rund 400.000 m², ist für die Bereiche technischer Handel, Dienstleistungen und produzierendes Gewebe vorgesehen. Hier liegt der Schwerpunkt in der Ansiedlung von Autohäusern, Motorradläden und Kraftfahrzeug - Zubehörmärkten. Aufgrund der Präsenz der Automobilindustrie in Győr wird sich verstärkt in diesem Bereich Zulieferindustrie nebst Logistikzentren ansiedeln.</p>

Durch die direkte Autobahnanbindung ist unser Standort hervorragend für die Ansiedlung dieses Industriezweiges geeignet. Des weiteren kann ein Gleißanschluß hergestellt werden. GRZ 0,5 + 0,25 befestigte Freifläche, GFZ 1.0 - 1.2, max. Bebauung 418.750 m² (mehrstöckig), min. Bebauung 246.200 m² (einstöckig).

Lage:

Die zentrale Lage des Gewerbeparks am wichtigen Knotenpunkt zwischen Wien, Budapest und Bratislava qualifiziert den Standort zum konkurrenzlosen Gewerbe- und Handelszentrum. Im Einzugsgebiet von 150 km leben ca. 10 Mio. Menschen. Der Gewerbepark liegt südlich der Stadt Győr direkt an der Autobahn M1 (E 60) Wien – Budapest (Abfahrt Győr Süd / Veszprém / Balaton) und der Bundesstraße Nr. 82, welche die wichtigste Verbindung nach Veszprém und somit dem Plattensee herstellt. Das jährliche Verkehrsaufkommen in Sichtlage des Gewerbeparks auf der M1 / 82 beträgt rund 10.000.000 Fahrzeuge. Des weiteren wurde erst kürzlich die neue Autobahn E 65, von Prag über Bratislava kommend, unweit von Győr an die M 1 angebunden. Damit verfügt Győr über eine in allen Richtungen hervorragende Verkehrsanbindung für den Transit- und Tourismusverkehr. Die Entfernung zum Stadtzentrum Győr beträgt ca. 5 Autominuten. Internationale Flughäfen liegen in folgenden Entfernungen: Wien – Schwechat 95 km - Preßburg 70 km-Budapest – Ferihegy 130 km.

Kaufpreis: 10 Mio €

Provision: 3,57% inkl. Mwst. aus dem Kaufpreis

**Alle Angaben erfolgen lt. Auskunft des Verkäufers
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten**

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Evirgen – Ihr Makler seit 1990

Bauabschnitt 1 - 200.000m²



- Zentrale Parkplatzanlage / Einkaufs- und Erlebniscenter
- Einzelhandelsbereiche / Multiplexkino / Spielcenter
- Aktionsbühne, Gastronomie, Textilmarkt, Möbelhaus, Elektronikmarkt, Fastfood-Restaurant, Tankstelle.

Bauabschnitt 2 400.000m²



- Technischer Handel, Dienstleistungen und produzierendes Gewebe
- Autohäuser, Motorradläden und Kraftfahrzeug - Zubehörmärkte

Lage: Schnittpunkt M1 / Bundesstraße 82



Blick vom nördlichen Ende des Areals