

VILLA D'ESTE

Konopiště

Prodej nemovitosti

Základní parametry

Předmět prodeje	Villa s vydaným a platným územním rozhodnutím pro výstavbu boutique hotelu
Lokalita	Zámek Konopiště
Současná výměra pozemku	6.848 m ²
Současná užitná plocha	1.985 m ²
Počet podlaží	1 PP + 4 NP
Cena	99.000.000 Kč



Historie

„Neobyčejný projekt pro objekt s neobyčejnou historií“

- Villa d'Este je historicky těsně propojena se zámkem Konopiště, který vychází ze vzoru francouzských pevností, s válcovými věžemi, parkánem, čtyřmi branami a padacím mostem
- Zámek Konopiště byl postaven již na konci 13. století tehdejším pražským arcibiskupem Tobiášem z Benešova. Po vymření rodu Benešovců přešlo Konopiště do rukou Šternberků. Za jejich vlastnictví se v roce 1569 vybudovala mj. sladovna zámeckého pivovaru
- Následně se vlastnictví prostřídalo mezi celou řadou vlivných rodů až do momentu, kdy František Ferdinand d'Este z rodu Habsburků a Bourbonů odkoupil Konopiště od Lobkowiczů v roce 1887
- Arcivévoda dal zámek přestavět v historizujícím stylu a jeho okolí přeměnil v krajinářský park. Na ploše bývalé barokní zahrady založil rozlehlou zahradu s růžovým sadem, sochami a skleníky
- Samotný zámek platil za nejmoderněji vybavené historické sídlo v monarchii a pro Františka Ferdinanda a jeho manželku Žofii Chotkovou (původem z českého šlechtického rodu Chotků) se stal domovským sídlem
- V roce 1900 František Ferdinand nechal na základech bývalé sladovny postavit vilu v neogotickém stylu, která měla sloužit pro ubytování císařových hostů. Obratem se stala neoddělitelnou součástí celého zámeckého komplexu



Úvod

- Villa d'Este je historickou vilou, která se nachází v blízkosti kouzelného zámku Konopiště a je součástí jeho komplexu
- Villa má jistý potenciál vepsat se do žebříčku těch nejlepších míst v oblasti cestovního ruchu, rekreace a gastronomie
- Díky dlouholeté práci a vynaloženému úsilí stávajících vlastníků a desítek dalších lidí má nabízený objekt charakter historického vlastnictví
- Zároveň s bohatou historií nabízí také smysluplný prostor pro synergii čisté přírody, krajiny a špičkové architektury, pokud bude Villa rozšířena i o prvotřídní servis a vynikající gurmánské zážitky, má možnost proměnit se v jeden nejkrásnějších, nejzajímavějších a nejžádanějších boutique hotelů na území České republiky, který bude zároveň velmi blízko hlavního města















Současný stav nemovitosti

- Užitná plocha 1.985 m²
- Budoucí užitná plocha cca 3.000 m²
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet nadzemních podlaží 4
- Plocha pozemku ve vlastnictví 6.848 m²
- Možnost rozšíření pozemku o dalších 5.258 m²
- Technický stav udržovaný, a to včetně statiky



Současný stav nemovitosti





Stavební dokumentace

- Podstatnou výhodou této nabídky je, že součástí prodeje je také vydané a platné územní rozhodnutí pro výstavbu boutique hotelu
- Budoucí stavební práce budou zahrnovat kompletní rekonstrukci samotné vily, demolici přístavby a následnou dostavbu dalšího křídla k historické budově
- Existující architektonický projekt, na jehož základě bylo získáno stavební rozhodnutí zahrnuje:

- **25 luxusních pokojů a apartmánů**
- **5* restauraci s terasou**
- **Spa komplex s vlastním bazénem**
- **Vídeňskou kavárnu s terasou**
- **Recepci a veškeré technické zázemí**
- **Vybudování soukromého parku s fontánou**
- **Úpravu rybníku**
- **Zřízení parkovacích ploch pro hosty a personál**



JIHOZÁPADNÍ POHLED



JIHOVÝCHODNÍ POHLED



SEVEROZÁPADNÍ POHLED



SEVEROVÝCHODNÍ POHLED

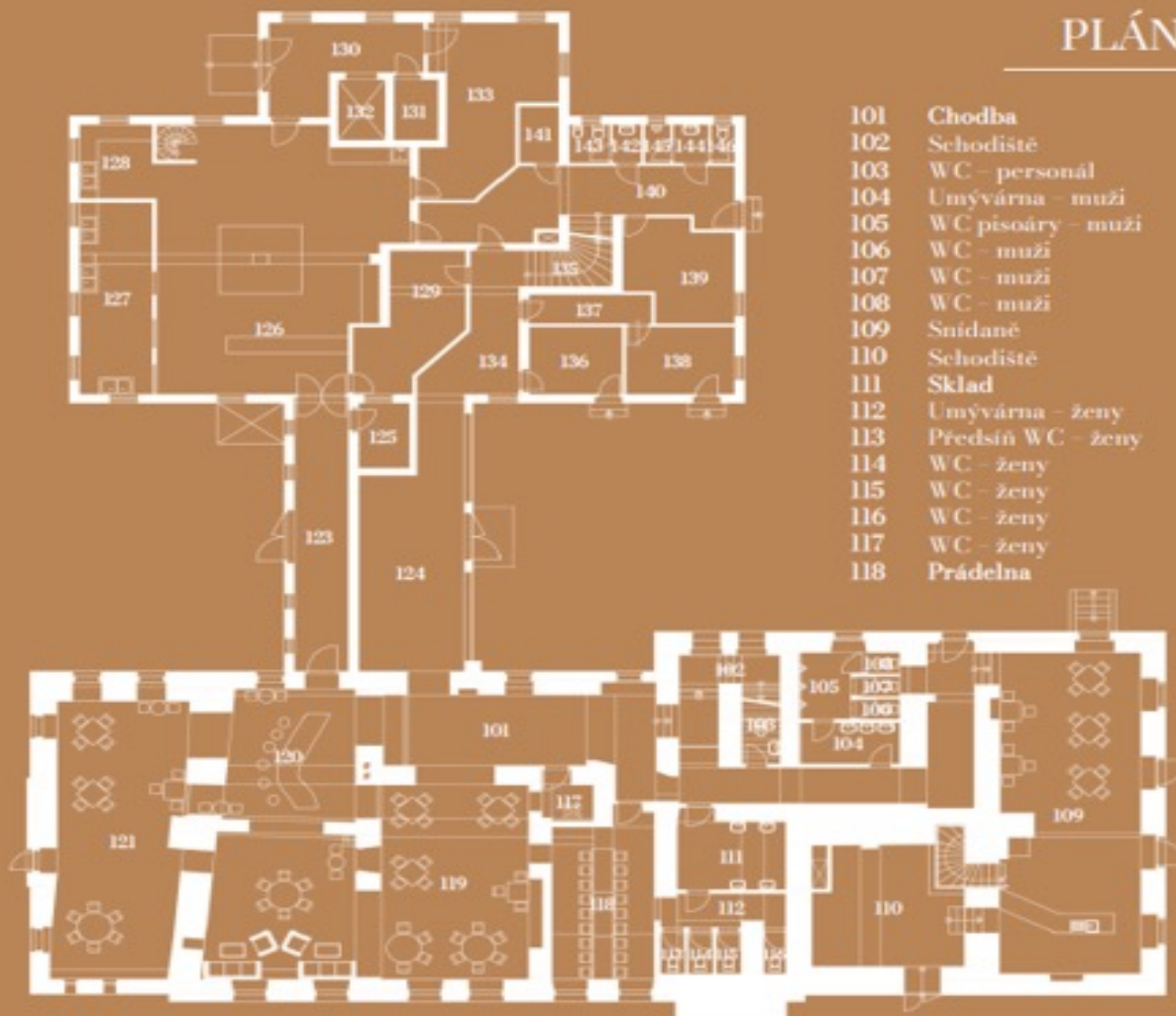


PLÁN PODZEMNÍHO PODLAŽÍ



001	Sklad	71.35
002	Chodba	36.57
003	Posilovna	56.20
004	Šatna	6.00
005	Posilovna	41.36
006	Strojovna	48.13
007	Podschodiškový prostor	5.25
008	Strojovna, požární čerpadla	9.27
009	Chodba	33.19
010	Výtahová šachta	4.75
011	Točité schodiště	2.25
012	Sklad - prázdné obaly	16.17
013	Sklad - plné nápoje	15.11
014	Sklad - kuchyně	11.07
015	Sklad - kuchyně	16.25
016	Chlazený sklad	13.90
017	Chodba	11.97
018	Úklidová místnost	4.54
019	Sauna	15.21
020	Šatna	14.25
021	Umývárna	2.19
022	WC	2.09
023	Spreha	2.09
024	Šatna	14.25
025	Umývárna	2.19
026	WC	2.09
027	Spreha	2.09
028	Bazén	268.96
029	Čerpací stanice	4.00

PLÁN 1. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



101	Chodba	61.06	119	Salonek restaurace	27.10
102	Schodiště	12.80	120	Restaurace	91.02
103	WC - personál	2.68	121	Bar	37.10
104	Umývárna - muži	6.66	122	Restaurace	59.29
105	WC pisoáry - muži	6.70			
106	WC - muži	1.48	123	Chodba - obsluha	23.90
107	WC - muži	1.48	124	Vstup - recepcie	39.35
108	WC - muži	1.08	125	Atrium	5.19
109	Snídaně	76.47	126	Kuchyně	94.45
110	Schodiště	3.73	127	Umývárna nádobí	22.37
111	Sklad	28.17	128	Příprava masa	8.76
112	Umývárna - ženy	12.98	129	Denní místnost	18.22
113	Předsín WC - ženy	6.64	130	Manipulační plocha/lednice na odpady	17.92
114	WC - ženy	1.72	131	Úklidová místnost kuchyně	4.52
115	WC - ženy	1.70	132	Výtahová šachta	4.75
116	WC - ženy	1.72	133	Příruční sklad - kuchyně	28.42
117	WC - ženy	1.52	134	Chodba	16.11
118	Prádelna	3.82	135	Schodiště LPP - LNP	10.96
			136	Sklad špinavého prádla	10.56
			137	Chodba	6.20
			138	Sklad čistého prádla	12.08
			139	Kancelář	16.70
			140	Chodba	27.59
			141	Úklidová místnost - přízemí	3.75
			142	Předsín WC - ženy	
			143	WC - ženy	1.87
			144	Předsín WC - muži	2.51
			145	WC - muži	2.21
			146	WC - muži	1.70
					1.53

PLÁN 2. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



201	Chodba	36.73
202	Schodiště	4.80
203	Chodba	15.97
204	Předsín	3.41
205	Pokoj	19.80
206	WC	2.33
207	Koupelna	5.45
208	Předsín	3.98

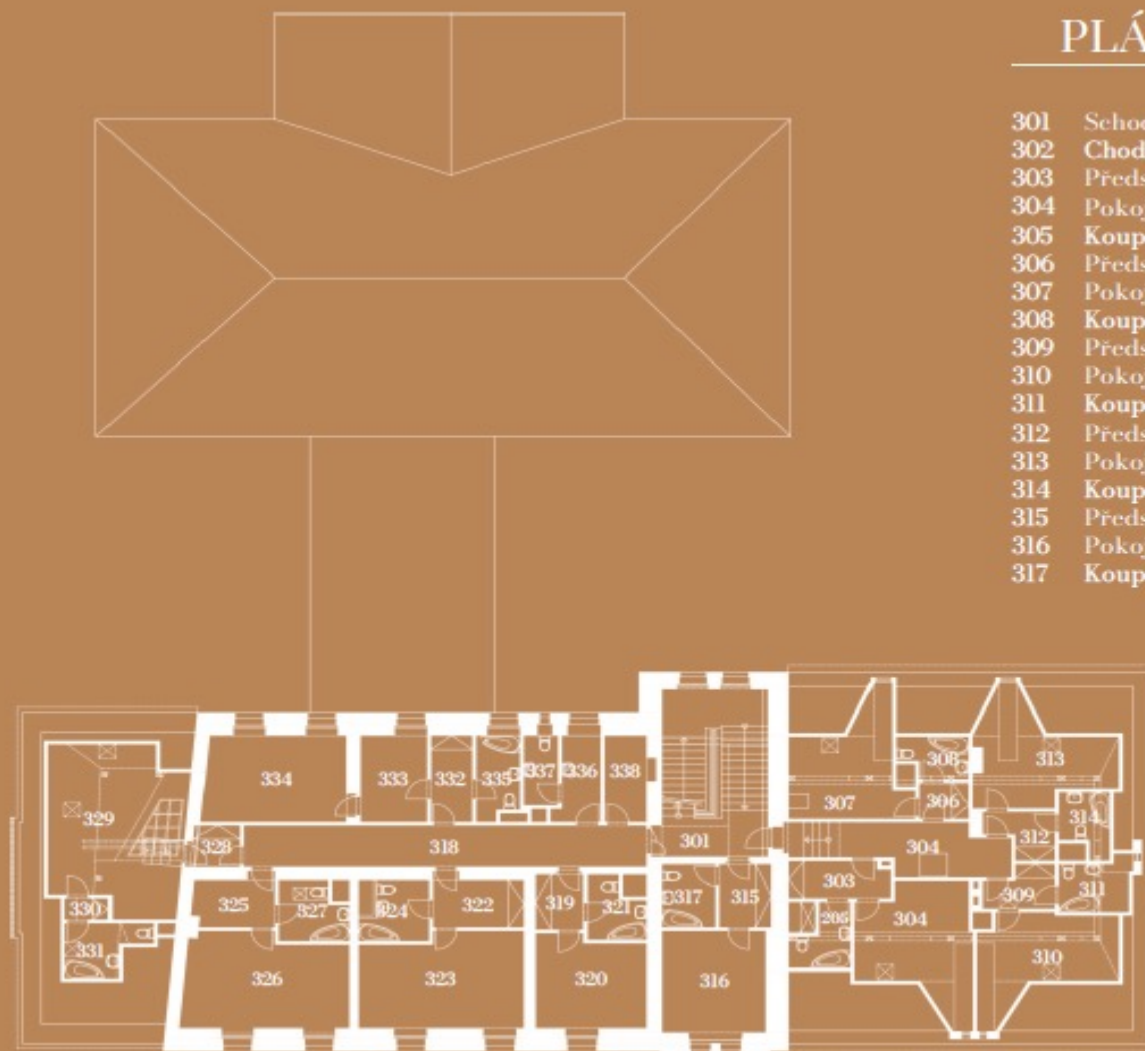


209	Pokoj	17.34	229	Pokoj	27.53
210	Koupelna	6.96	230	Pokoj	17.68
211	Předsín	5.21	231	Koupelna	6.31
212	Pokoj	28.24	232	Předsín	5.50
213	Koupelna	6.53	233	Pokoj	9.78
214	Předsín	9.25	234	Pokoj	20.91
215	Pokoj	27.87	235	Koupelna	7.05
216	Koupelna	6.35	236	Úklidová místnost	5.85
217	WC	2.49	237	WC - personál	3.05
218	Chodba	28.40	238	Sklad	4.98
219	Předsín	4.28	239	Sklad	11.22
220	Pokoj	15.55			
221	Koupelna	4.40	240	Schodiště LNP - 2.NP	10.96
222	Předsín - bezbariérová	7.70	241	Chodba	5.05
223	Pokoj - bezbariérový	22.03	242	Předsín	9.26
224	Koupelna - bezbariérová	7.70	243	WC	1.96
225	Předsín	6.80	244	Koupelna	5.64
226	Pokoj	24.65	245	Obývací pokoj • kuchyně	28.39
227	Koupelna	5.79	246	Chodba	9.84
228	Předsín	6.78	247	Pokoj	10.16
			248	Pokoj	10.8
			249	Pokoj	18.05
			250	Úklidová místnost	3.89
			251	Chodba	9.40
			252	Technická místnost	49.10
			253	Šatna personál - muži	23.77
			254	Umývárna • sprechy - muži	8.47
			255	WC - muži	1.71
			256	WC - muži	3.10
			257	Sklad - muži	1.97
			258	Šatna personál - ženy	23.77
			259	Umývárna • sprechy - ženy	8.47
			260	WC - ženy	1.71
			261	Hygienický box - ženy	3.10
			262	Sklad - ženy	2.50

Plán 3.NP

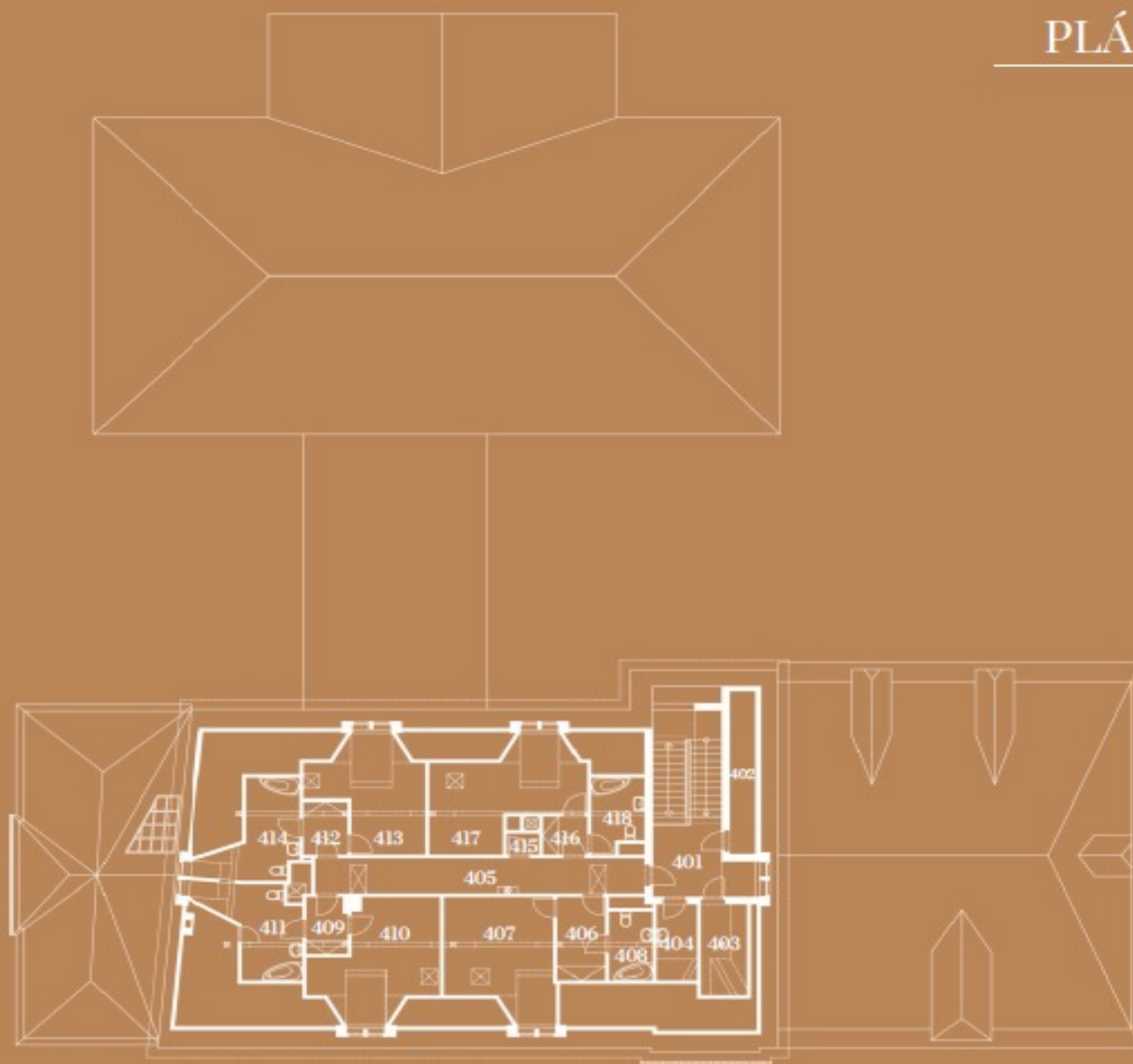
PLÁN 3. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ

301	Schodiště	28.82	318	Chodba	27.20
302	Chodba	16.16	319	Předsín	4.40
303	Předsín	5.96	320	Pokoj	16.32
304	Pokoj	18.76	321	Koupelna	5.16
305	Koupelna	4.98	322	Předsín	7.44
306	Předsín	2.81	323	Pokoj	25.29
307	Pokoj	16.27	324	Koupelna	5.75
308	Koupelna	4.29	325	Předsín	6.52
309	Předsín	4.32	326	Pokoj	24.80
310	Pokoj	16.18	327	Koupelna	6.07
311	Koupelna	5.14	328	Předsín	3.42
312	Předsín	4.45	329	Pokoj	32.38
313	Pokoj	16.07	330	Předsín	1.56
314	Koupelna	4.54	331	Koupelna	6.00
315	Předsín	5.47	332	Předsín	5.82
316	Pokoj	17.56	333	Pokoj	9.61
317	Koupelna	5.40	334	Pokoj	21.42



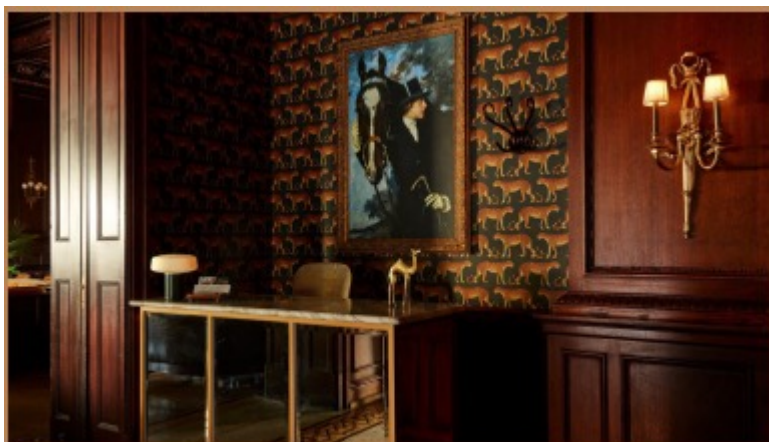
PLÁN 4. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ

401	Schodiště	22.71
402	Sklad	4.72
403	Sklad	7.11
404	Úklidová místnost	5.14
405	Chodba	18.95
406	Předsíň	6.48
407	Pokoj	19.93
408	Koupelna	4.98
409	Předsíň	3.81
410	Pokoj	18.62
411	Koupelna	10.83
412	Předsíň	3.86
413	Pokoj	15.8
414	Koupelna	10.67
415	Pradelna	1.19
416	Předsíň	2.8
417	Pokoj	19.75
418	Koupelna	6.12



Interiérový design

- I přes svůj historický význam není interiér vily soliterně chráněnou kulturní památkou a poskytuje dostatek prostoru pro fantazii. Vytříbená klasika nebo výrazná avantgarda – Villa d'Este je skvělou příležitostí k realizaci i těch nejodvážnějších nápadů



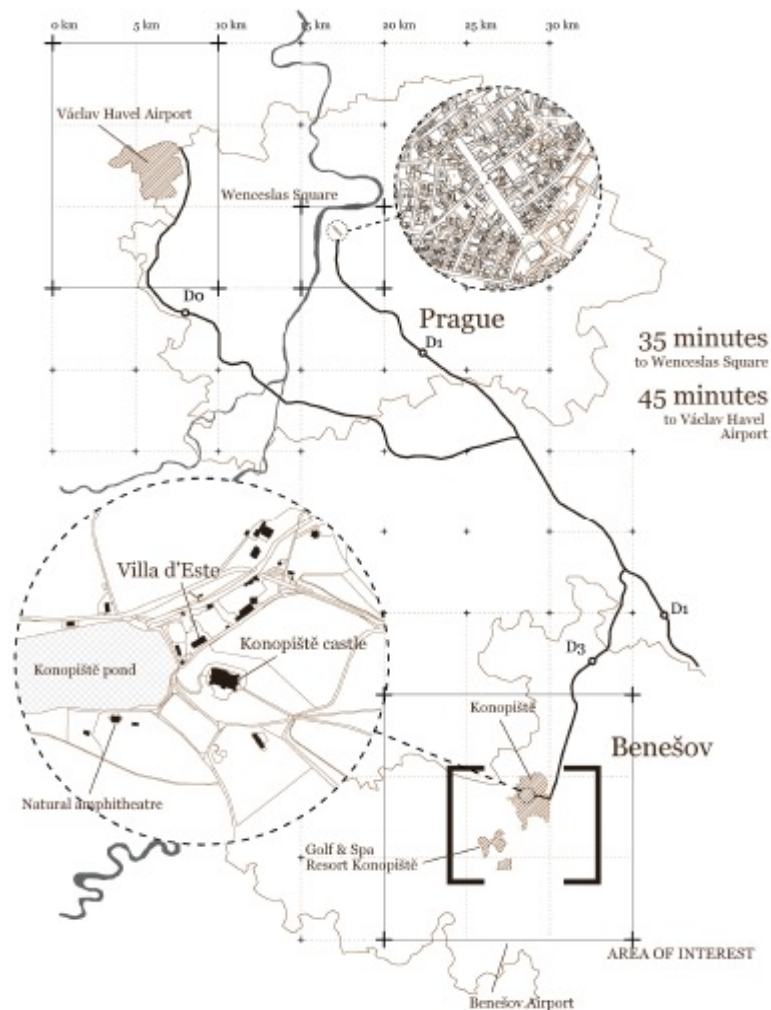
Provoz hotelu

- Nabídka boutique hotelů v okolí Prahy je velmi omezená, přičemž poptávka po pobytech a akcích ve venue v podobné kvalitě, nacházejících se přímo v přírodě a zároveň nedaleko hlavního města, stále roste
- Budoucí hotel nabízí veškeré prvky, které mohou žádat potenciální klienti – propojení historické a moderní architektury v interiérech, unikátní styl a vybavení pokojů. 5* gastronomie, moderní spa, relaxační a zdravotní služby, soukromý park a k tomu park zámecký s unikátní exotickou přírodou, kulturou a historií



Lokalita

- Vila stojí v bezprostřední blízkosti zámku Konopiště, který se nachází 45 kilometrů jihovýchodně od centra Prahy směrem na Český Krumlov a rakouský Linz



Lokalita

- Konopištský zámecký park patří mezi největší a nejhodnotnější krajinářské parky v Čechách. V roce 2002 byl společně se zámek vyhlášen národní kulturní památkou
- Park na ploše 340 hektarů nechal vytvořit arcivévoda František d'Este. Mimo domácích dřevin zde byly vysazeny i různé exotické druhy. Stovky dělníků pracovaly na parku od roku 1888 celých 15 let. Na přípravě se podíleli i vídeňský zahradní architekt Mössmer a vrchní zahradník z pražské Stromovky Karel Rozínek
- Součástí parku je rozsáhlý zámecký rybník, růžová zahrada se skleníkem, obora a bažantnice. Nachází se zde několik naučných stezek, obůrka s lesní zvěří, uměle vybudovaná moderní přehrada, přírodní amfiteátr a veřejné dětské hřiště. Dnes navíc park provází celá řada zpevněných udržovaných cest pro lidi se sníženou mobilitou
- Jen pouhé 4 kilometry od Konopiště se nachází město Benešov, což je značnou výhodou z hlediska zajištění dodávek a služeb pro potřeby budoucího hotelu a využití běžných služeb občanské vybavenosti – lékaři, policie, hasiči apod. Nachází se zde i vlakové nádraží, odkud jezdí přímé spoje do Prahy
- Další občanská vybavenost v okolí: Golfový resort Konopiště (5 km), Benešovské letiště, které je známé pro vyhlídkové i soukromé lety (8 km)



Dostupné aktivity

- Hiking
- Běh
- Jízda na kolech
- Jízda na koních
- Golf
- Soukromé a zážitkové lety letadlem
- Procházky parkem
- Plavby na lodích
- Pop-up pikniky
- Zdravotní a relaxační pobyty
- Spa a wellness bazén
- Soukromé i firemní oslavy a eventy



Závěr

- Pokud Vás předkládaná nabídka oslovila a jste názoru, že by pořízení takového objektu zapadlo do Vaší osobní vize, nebo vize Vaší společnosti, a chtěli byste propojit své jméno a reputaci s unikátním historickým objektem, který dostane špičkové moderní zpracování, učiňte nezbytný první krok k pořízení Villy d'Este a ozvěte se nám





Kontakt

Najdeme pro Vás tu pravou nemovitost.

Neváhejte nás kontaktovat telefonicky
nebo emailem. Jsme tu pro Vás.

Michal Vejtruba

Real Estate Director

Telefon: +420 723 469 987

Email: info@centercapital.cz

www.centercapital.cz