



BCR 

**Clădire istorică de birouri în
centrul vechi al Lugojului:
*Palatul Băncii Austro-Ungare***

Vânzări.BCR.ro: o singură adresă, mai multe posibilități pe m².

Clădire istorică de birouri în centrul vechi al Lugojului *Palatul Băncii Austro-Ungare*

PREȚ: 565.000 EUR

Nu se aplică TVA

Adresa: Strada Cuza Vodă nr. 4

Anul construirii	1910-1912
Regim de înălțime	D+P+E+Pod
Suprafață construită desfășurată (mp)	1.776
Suprafață construită la sol (mp)	590
Suprafață utilă totală (mp)	1.363
Suprafață teren în proprietate (mp)	1.475
Nr.cadastral // CF	403070 // 403070

ID imobil www.vanzari.bcr.ro: 14090

Amplasament:

Imobilul este situat în zona veche a orașului Lugoj, un perimetru cu identitate istorică puternică, presărat cu clădiri din secolul al XIX-lea și începutul secolului XX. Clădirea, atestată documentar în perioada 1910–1912, când a intrat în patrimoniul Băncii Austro-Ungare, se remarcă prin arhitectura sa ecletică, cu elemente decorative neoclasiche și secesion, care o plasează între construcțiile reprezentative ale epocii. Stilul secesion era, de altfel, unul dintre stilurile arhitecturale dominante în întreaga monarhie austro-ungară în acea perioadă.

Farmecul arhitectural și caracterul autentic au fost păstrate de-a lungul timpului de către BCR în cea mai mare parte, intervențiile realizate având ca scop refuncționalizarea spațiilor, dar și protejarea și refacerea elementelor originale, în spiritul practicilor aplicate imobilelor aflate în zone protejate sau în rezervații de arhitectură. Această continuitate conferă clădirii valoare estetică, un farmec istoric autentic, dar și potențial pentru conceptul „heritage real estate”, foarte apreciat în investițiile premium.

Poziționarea centrală și identitatea arhitecturală fac ca imobilul să fie potrivit pentru funcțiuni contemporane de nivel superior. Clădirea se pretează excelent atât conversiei într-un boutique hotel, cât și amenajării unor birouri boutique, un concept tot mai căutat în piață — spații de lucru cu personalitate distinctă, într-un imobil elegant, cu valoare arhitecturală și atmosferă distinctă, ideale pentru firme de consultanță, arhitectură, avocatură, industrii creative sau afaceri premium.

Cu un AND istoric remarcabil și o imagine arhitecturală greu de replicat astăzi, dar și prin posibilitatea de conversie în funcțiuni cu identitate puternică, imobilul reprezintă o oportunitate rară și competitivă pentru investitori interesați să dezvolte un produs exclusivist, diferențiat și ancorat într-un context urban valoros, păstrând nealterată identitatea arhitecturală a clădirii, istoricul și farmecul acesteia.

Clasa energetică	D	Consumul anual specific din surse regenerabile (kWh/m ² an)	0
Consumul anual specific de energie (kWh/m ² an)	387	Indice de emisii echivalent CO ₂ (kg CO ₂ /m ² an)	102,7

* Valoarea bunurilor mobile aflate în incinta imobilului nu este inclusă în preț.

Proprietatea este compusă dintr-un teren în proprietate exclusivă cu suprafața de 1.475 mp, pe care se află o clădire principală cu regim de înălțime D+P+E+Pod. Ansamblul este completat de un garaj dublu (C2) alipit construcției principale, o clădire magazie (C3) și o clădire post trafo (C4), toate având regimul de înălțime Parter. Imobilul dispune de toate utilitățile: electricitate, gaz, apă și canalizare.

	C2	C3	C4
Suprafață utilă (mp)	34,31	11	9
Suprafață construită (mp)	48	11	9

Clădirea principală are o structură mixtă, realizată din zidărie portantă combinată cu elemente din beton armat adăugate ulterior preluării imobilului în patrimoniul vânzătorului. Planșeele intermediare sunt formate din bolțișoare de cărămidă ranforsate cu profile din oțel carbon, iar învelitoarea este executată din tablă montată pe șarpantă din lemn.

Proprietatea este situată în Zona de Protecție a Monumentului Istoric „Teatrul Vechi”, poziția 240, cod LMI TM-II-m-B-06253. Astfel, orice intervenție asupra imobilului — fie în interior (recompartimentări, finisaje, înlocuiri de tâmplărie), fie asupra fațadelor sau părților comune — poate fi realizată numai cu notificarea Direcției pentru Cultură a Județului Timiș și cu obținerea Autorizației de Construire, conform: Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată) și Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Sursa:

Biblioteca Arcanum, Europa în secolul al XIX-lea (cu cea de-a Treia Ridicare Militară)



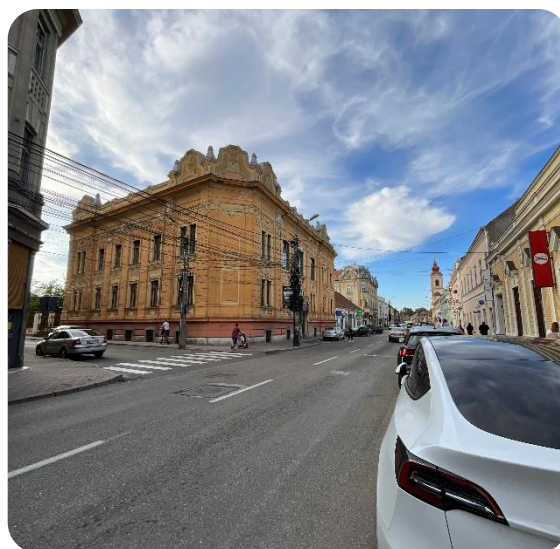
Notă:

Suprafețele, măsurătorile sau distanțele indicate sunt aproximative. Clienții interesați au posibilitatea de a inspecta și investiga proprietatea și de a se informa asupra stării de fapt și de drept a acesteia, iar oricărui potențial cumpărător care dorește să ia o decizie privind achiziția imobilului îi este recomandat să efectueze propriile sale cercetări și analize ale acurateței sau integrității informațiilor din prezenta broșură de prezentare. Pentru claritate, după data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va alege una din ofertele furnizorilor de utilități și își va negocia condițiile furnizării acestora, vânzătorul neavând nicio obligație privind viitoarea racordare a imobilului la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

Important:

Acest document nu reprezintă o ofertă, nici nu poate fi interpretat ca o promisiune de vânzare în viitor și nici nu va atrage sub vreo formă obligația din partea proprietarului imobilului de a contracta.

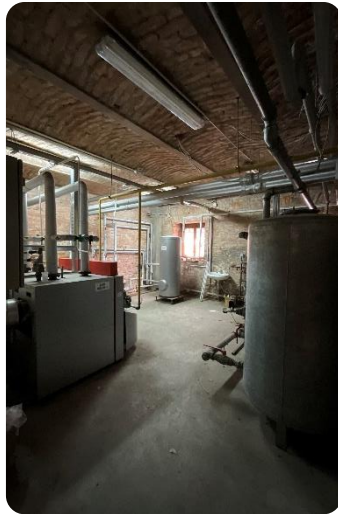
Fațade



Parter și Etaj



Demisol și Pod



Istoric



Carte poștală datată 22.11.1914, sursa <https://gallery.hungaricana.hu/hu/OSZKKepeslap/1421066/?list=>

Banca Austro-Ungară (Österreichisch-Ungarische Bank – Osztrák-Magyar Bank) a fost banca centrală a întregii monarhii austro-ungare, funcționând la nivel imperial între 1878 și 1924. Pe fondul creșterii economice accelerate din ultimele decenii ale secolului al XIX-lea, banca și-a extins treptat rețeaua de sucursale și agenții pe teritoriul imperial, adaptându-se nevoilor economiei diversificate din monarhie.

Astfel, Revista Economică anunță în ediția din 27 noiembrie 1910, decizia Băncii Austro-Ungare de a deschide o sucursală în Lugoj. La scurt timp, potrivit documentelor din arhiva personală a vânzătorului, banca achiziționează un imobil la prețul de 80.000 coroane, în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat la Lugoj la 15 noiembrie 1910 și la Viena la 19 noiembrie 1910.

Ulterior, în martie 1911, ziarul Drapelul consemnează continuarea demersurilor pentru extinderea prezenței Băncii Austro-Ungare în Lugoj, reflectând rolul tot mai important al orașului ca centru economic regional. Aceste inițiative se înscriu în strategia financiară imperială, iar achiziția imobilului în 1910 de către Banca Austro-Ungară confirmă funcția acestuia în procesul de consolidare a prezenței bancare în zona Banatului.

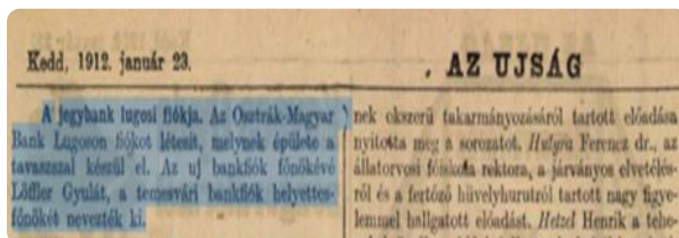
În apropierea Lugojului, cel mai important sediu era Palatul Băncii Austro-Ungare din Timișoara (astăzi sediul BNR Timiș).



Istoric

În perioada următoare, la 23 ianuarie 1912, ziarul *Az Újság* relatează:

„Sucursala Lugoj a băncii centrale. Banca Austro-Ungară deschide o sucursală la Lugoj, a cărei clădire urmează să fie finalizată în primăvară. Gyula Löffler, director adjunct al sucursalei din Timișoara, a fost numit director al noii unități bancare din Lugoj.”



Carte poștală datată 07.08.1913

<https://gallery.hungaricana.hu/hu/OSZKKepeslap/1421073/?img=0>

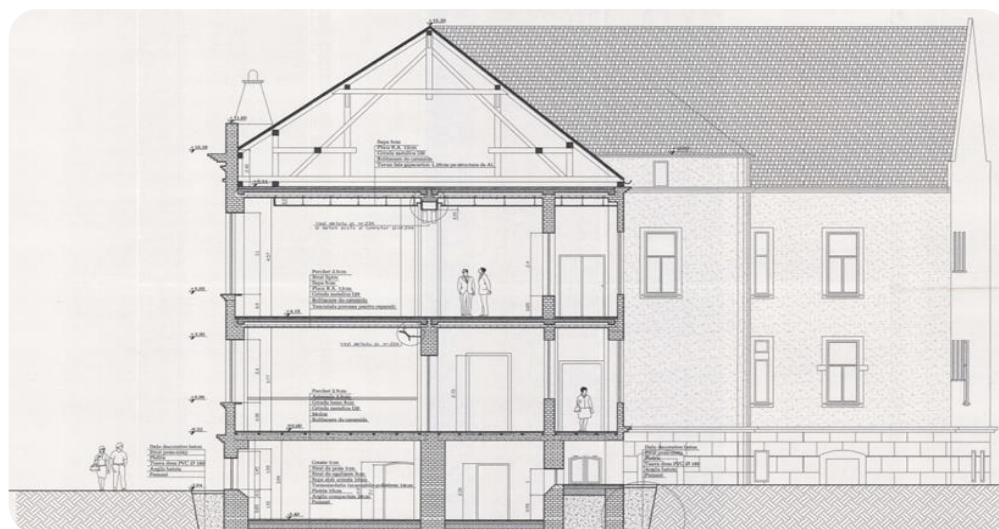
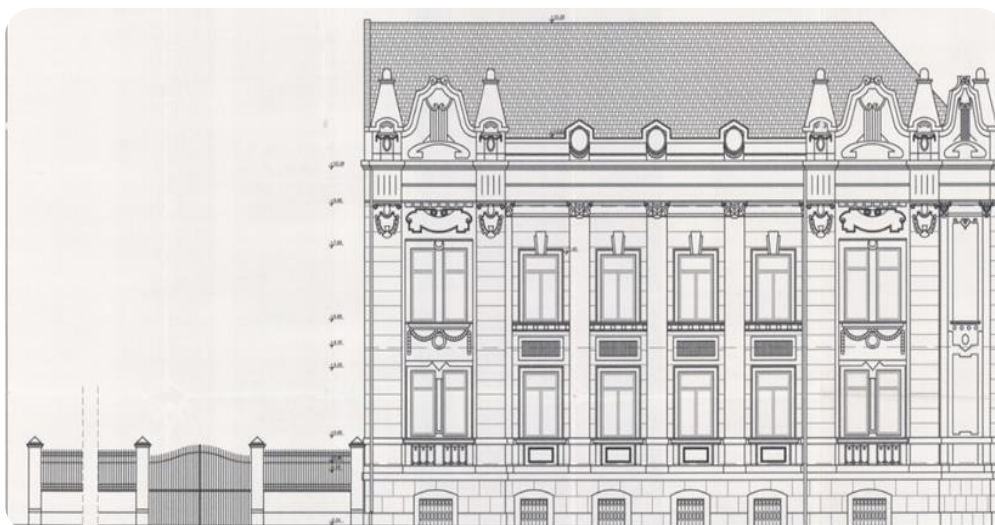


Construită, așadar, în perioada monarhiei austro-ungare, clădirea păstrează intact farmecul eclectismului și rafinamentul secesionului central-european – un amestec sofisticat de proporții clasice, detalii sculpturale și elemente decorative ce evocă tradiția bancară imperială.

Fațada principală a clădirii, în spirit Art Nouveau secesion, este ritmată de pilaștri cu capiteli corintice și mascaroane. Ferestrele au ancadrame bogat profilate, iar între și sub gurile ferestrelor se disting frize decorative cu ghirlande, rozete și volute. În partea superioară, compoziția se încheie cu frontoane curbe ale aticului, accentuate de vase decorative și cartușe stilizate cu frunziș de acant.

Volumetria clădirii este pusă în valoare prin colțul tăiat, un detaliu care leagă vizual cele două fațade și îi dă clădirii o prezență puternică. În partea superioară, acest colț este accentuat de un coronament amplu, cu frontoane curbilini și detalii din stuc inspirate de arhitectura instituțională a epocii. Aceste elemente decorative oferă clădirii un aspect distinctiv, caracteristic sediilor bancare realizate în perioada în care Banatul făcea parte din Imperiul Austro-Ungar. În acea vreme (și nu numai), astfel de clădiri erau proiectate pentru a transmite stabilitate, autoritate și modernitate.

Secțiuni



Clădirea impresionează prin proporțiile sale interioare, cu înălțimi generoase ale nivelurilor, oferind spații luminoase și aerisite:

- ❑ Demisolul amplu, excelent compartimentat, permite integrarea unor funcțiuni complementare de nivel superior — lounge privat, zonă wellness, wine cellar sau facilități operaționale discrete;
- ❑ Parterul și etajele, definite de volume mari și camere bine proporționate, asigură spații elegante și aerisite, ideale pentru birouri boutique, galerii, zone de reprezentare sau suite de ospitalitate exclusivistă;
- ❑ Deasupra, podul înalt, cu un volum surprinzător de generos, poate fi transformat într-o mansardă spectaculoasă, cu caracter eclectic distinctiv.

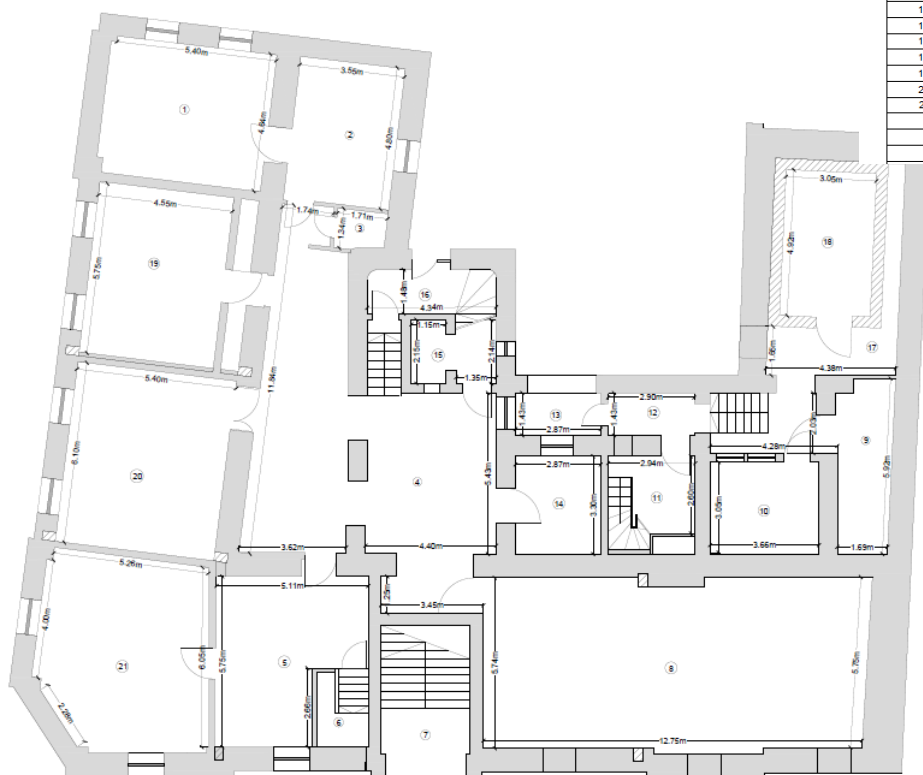
Întregul ansamblu se remarcă prin flexibilitate excepțională și posibilitatea reală de a crea un produs adaptat nevoilor contemporane, fără a compromite identitatea arhitecturală a clădirii.

Detalii suprafețe

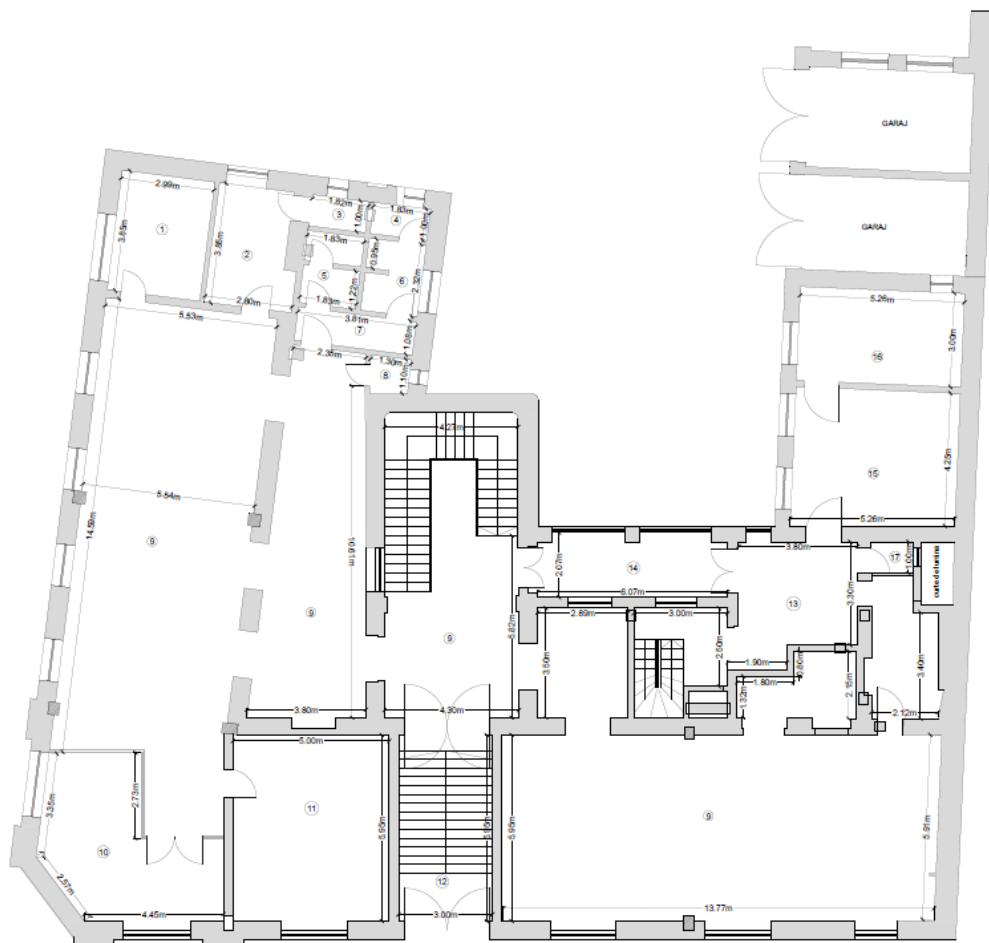
Plan Demisol

Suprafata utila totala (mp) 423,55

Suprafata construita (mp) 596,32



SUBSOL		
Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	SPATIU DEPOZITARE	26.56
2	SPATIU DEPOZITARE	17.15
3	SPATIU TEHNIC	2.15
4	HOL	71.99
5	ARHIVA	25.23
6	ATM	4.34
7	CASA SCARII	13.00
8	SPATIU DEPOZITARE	74.31
9	SPATIU DEPOZITARE	10.84
10	TEZAU	11.36
11	CASA SCARII	8.41
12	HOL+ CASA SCARII	11.96
13	SAS	4.10
14	TABLOU ELECTRIC	9.47
15	GRUP SANITAR	5.65
16	CASA SCARII	6.75
17	ANTETEZAUR	10.27
18	TEZAU	14.92
19	ARHIVA	26.37
20	CENTRALA TERMICA	32.86
21	ARHIVA	36.06
Suprafata Utila =		423.55
Suprafata Construita =		596.32

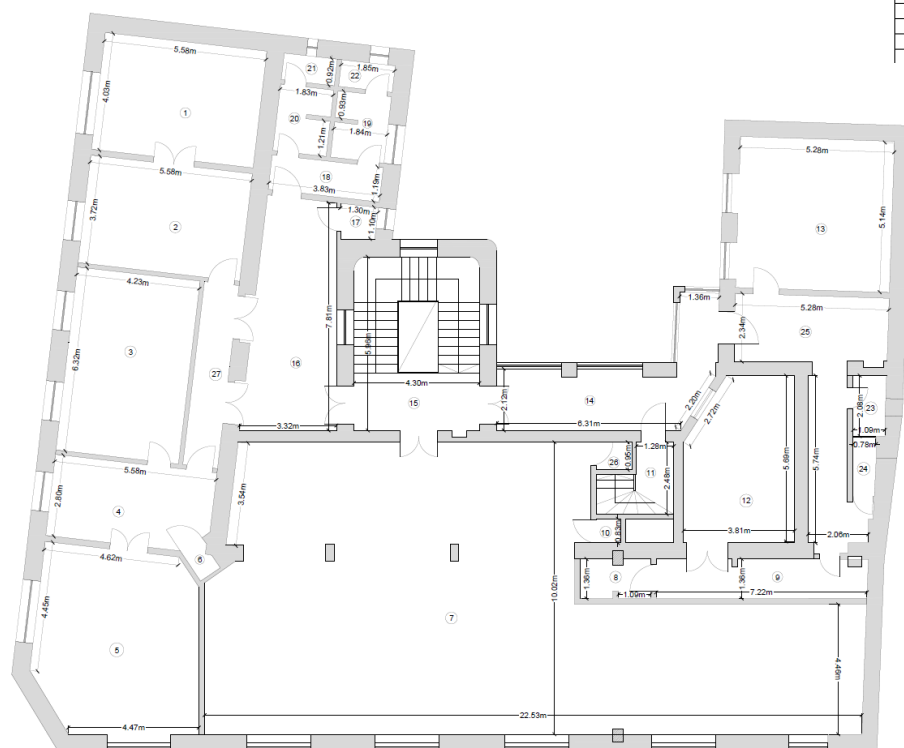


Detalii suprafețe

Plan Etaj 1

Suprafata utila totala (mp) 474,53

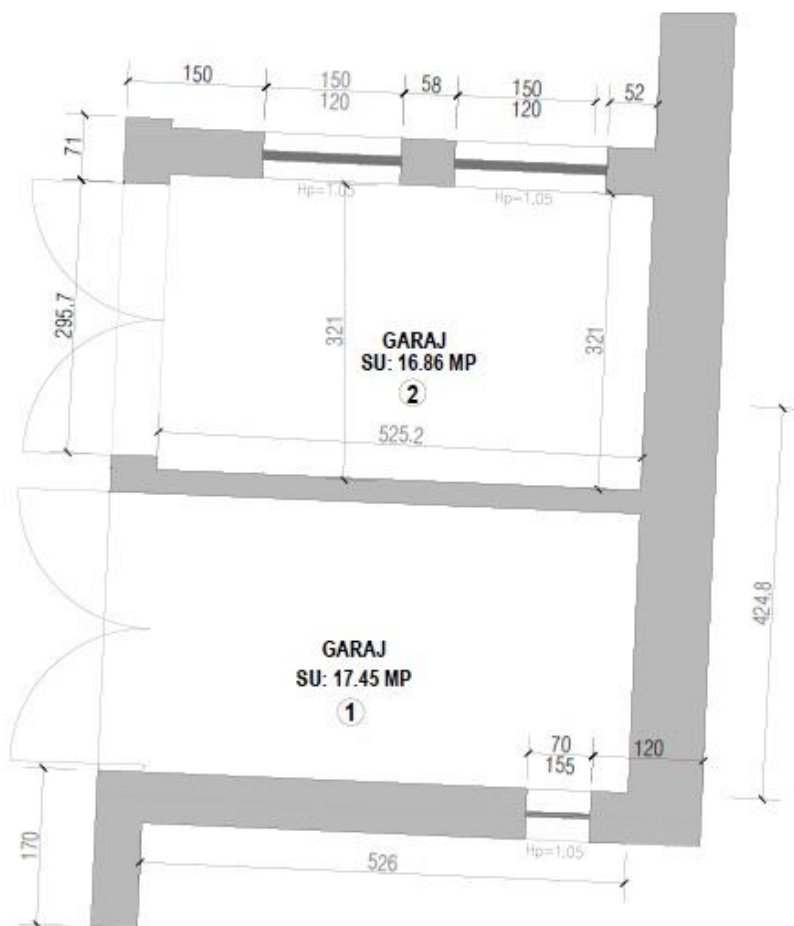
Suprafata construita (mp) 593,36



ETAJ 1		
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	BIROU	22.49
2	BIROU	20.73
3	BIROU	20.73
4	SPATIU ASTEPTARE	15.27
5	SALA INTALNIRI	33.76
6	OFICIU	0.99
7	SPATIU DEPOZITARE	168.36
8	CAMERA	3.14
9	HOL	9.77
10	CAMERA	0.71
11	CASA SCARII	5.07
12	TEZAU	20.19
13	CAMERA	28.03
14	HOL	17.88
15	HOL+CASA SCARII	25.05
16	HOL	23.79
17	TABLOU ELECTRIC	1.43
18	HOL	4.57
19	GRUP SANITAR	4.11
20	GRUP SANITAR	4.08
21	GRUP SANITAR	1.68
22	GRUP SANITAR	1.70
23	GRUP SANITAR	2.31
24	DUS	1.56
25	HOL	21.81
26	CAMERA	1.16
27	HOL	7.67
Suprafata Utila =		474.53
Suprafata Construita =		593.36

Plan Garaj

Suprafata utila totala (mp)	34,31
Suprafata construita (mp)	48,24

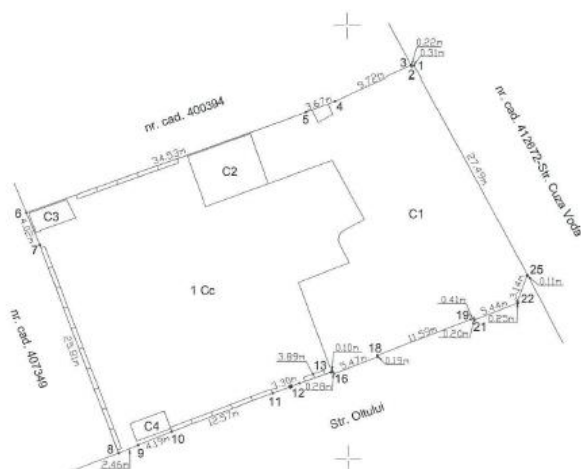


Detalii suprafețe

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SC. 1:500
INTRAVILAN

Nr. Cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp):	Adresa imobilului:
403070	1475	Mun. Lugoj, str. Cuza Voda, nr. 4, Jud. Timis
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
403070		Lugoj



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1475	Imobil împrejmuit
Total		1475	
B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	586	Cladire sediu BCR avand regimul de inaltime S+P+EE, compusa din: la SUBSOL: 4 spatii de depozitare, spatiu tehnic, hol, 3 arhive, ATM, 3 case de scara, 2 tezaure, hol+casa scarii, sas, tablou electric, grup sanitar, antetezaur si centrala termica avand suprafata utila de 423.55 mp si suprafata construita de 596.32 mp; la PARTER: oficiu, dispecerat, 5 grupuri sanitare, hol, 3 spatii de depozitare, 2 holuri+casa scarii, birou, IT, casa scarii, hol/depozitare avand suprafata utila de 464.86 mp si suprafata construita de 585.86 mp; la ETAJ 1: 3 birouri, spatiu asteptare, sala intalniri, oficiu, spatiu de depozitare, 4 camere, 6 holuri, casa scarii, tezaur, hol+casa scarii, tablou electric, 5 grupuri sanitare si dus avand suprafata utila de 474.53 mp si suprafata construita de 593.36 mp.
C2	CA	48	Garaj, cu regimul de inaltime P avand suprafata utila de 34.31 mp si suprafata construita de 48.24 mp.
C3	CA	11	Magazie, cu regimul de inaltime P avand suprafata construita de 11 mp si suprafata construita desfasurata de 11 mp
C4	CA	9	Post trafa, cu regimul de inaltime P avand suprafata construita de 9 mp si suprafata construita desfasurata de 9 mp
Total		654	
Suprafata masurata a imobilului = 1475 mp			
Suprafata din acte a imobilului = 1475 mp			

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil număr cadastral 403070 / UAT Lugoj

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Lugoj, Str. Cuza Voda, Nr. 4, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 1078

Nr. topografic: 175-178.536/b.537/1

Comuna/Oras/Municipiu: Lugoj

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
403070	1475	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

