

# SPITZEROVA VILA

Reprezentativní rodové sídlo s absolutním soukromím a vlastním parkem



Představujeme Vám naprosto unikátní příležitost k získání jedné z nevyjimečnějších historických nemovitostí. Spitzerova vila není jen dům, je to architektonický odkaz nabízející nekompromisní soukromí, bezpečí a prestiž.

Citlivě zrekonstruované sídlo je obklopeno rozlehlým soukromým parkem a je připraveno okamžitě plnit roli rodového sídla, privátního klubu nebo reprezentativního firemního retreatu.

## Klíčové parametry Vily:

**Absolutní diskrétnost:** Rozlehlé pozemky a vzrostlý park zaručují naprostý únik od okolního světa.

**Nadstandardní vybavení:** K dispozici je vlastní profesionální antukový kurt a rozsáhlé zázemí pro relaxaci i sport.

**Genius loci:** Dokonalé spojení historické elegance a moderního komfortu pro nejnáročnější klientelu.

**Flexibilita využití:** Sídlo nabízí obrovský potenciál pro osobní i komerční využití (boutique hotel, klinika).

Nemovitost není veřejně inzerována

# HISTORIE A RODINNÉ DĚDICTVÍ

## VIZE JULIA SPITZERA A VÍDEŇSKÁ MODERNA

Vila byla vybudována v letech 1929–1930 pro **Julia Spitzera**, vlivného průmyslníka a ředitele Vítkovických železáren. Julius Spitzer zakoupil prestižní pozemek od hraběte Harracha, aby zde nechal vyrůst sídlo, které mělo sloužit k setkávání a reprezentaci celé rodiny. Projekt vypracoval renomovaný vídeňský architekt **Gustav Schöler**, který v Janovicích vytvořil unikátní srostlici tří křídel ve tvaru písmene Y.

Tato monumentální stavba svou členitostí, náročnými věžemi s jehlancovými helmicemi a vysokou břidlicovou střechou evokuje atmosféru francouzských zámků a tyrolské architektury 16. století.

## INTERIÉROVÉ MISTROVSTVÍ FRANTIŠKA KYSELY

Zatímco exteriér působí jako nedobytná pevnost, interiéry vily jsou oslavou čistého stylu Art Deco. Umělecká spolupráce: Na vnitřním pojetí se podílel významný architekt a malíř **František Kysela**, jehož rukopis dodal prostorům neopakovatelnou eleganci. Řemeslná preciznost: Štukovou výzdobu stropů provedl **Simon Novák** z Přívozu. Do dnešních dnů se podařilo zachovat unikátní mramorové kryty radiátorů, intarzovaný nábytek, původní lustry a kachlová kamna s expresivní atikou v hlavní společenské hale. Srdce sídla: Původní apartmá paní a pána domu zahrnovala pracovny, šatny a luxusní koupelny, které i po generální rekonstrukci v hodnotě přes **60 000 000 Kč** zůstávají věrné původnímu aristokratickému standardu.

## OSUD RODINY A DISKRÉTNÍ AZYL

Příběh vily je úzce spjat s pohnutou historií 20. století. Rodina Julia Spitzera zde v ústraní přečkala dobu okupace. Přestože byl Julius Spitzer v roce 1944 kvůli svému původu deportován do koncentračního tábora, vila zůstala v rukou rodiny až do roku 1959. Po desetiletích, kdy objekt sloužil například Svazu českých spisovatelů, prošlo sídlo nekompromisní obnovou, která mu navrátila status Trophy Asset – prestižního trofejního aktiva pro nejnáročnější investory.

## ZAHRADA JAKO ŽIVOUcí ARCHITEKTURA

Okrasný park, který vilu obklopuje, není náhodným dílem, ale promyšlenou koncepcí **Friedricha Hennema**, profesora z Vyšší ovocnářské a zahradnické školy v Lednici. Přírodní štít: Původní květinová zahrada se během dekád proměnila v rozlehlý park se vzrostlými stromy, které dnes tvoří neprostupný štít a majitelům zaručují absolutní diskrétnost v každém ročním období. Kontinuita tradice: Již v době vzniku byl součástí pozemku tenisový kurt. Dnešní majitel na tuto tradici navázal vybudováním zcela nového profesionálního antukového dvorce s automatickým vrhačem míčků.

# ARCHITEKTONICKÝ SKVOST A PARAMETRY SÍDLA

Dokonalá symbióza historické hodnoty, moderního luxusu a absolutní bezstarostnosti

Spitzerova vila Eliška představuje výjimečnou ukázkou architektury inspirované tyrolským stylem a monumentálností francouzských zámků. Exteriér evokuje pocit absolutního bezpečí a diskretnosti, zatímco interiéry skrývají ojedinělý klenot v podobě čistého stylu Art Deco. Sídlo prošlo nekompromisní a **kompletní generální rekonstrukcí s investicí přesahující 60 000 000 Kč**. Nemovitost je nabízena jako absolutně hotový produkt – prodává se kompletně zařízená a vybavená, doslova do poslední sošky a kusu starožitného nábytku.

## POTENCIÁL A VYUŽITÍ:

**Pro úspěšné podnikatele (po exitu):** Dokonalá odměna a bezpečný přístav po prodeji firmy. Místo pro absolutní relaxaci, které nevyžaduje žádné další starosti se zařizováním.

**Pro rodinu:** Velkorysé a bezpečné rodové sídlo, které okamžitě pojme i širokou rodinu a přátele.

**Pro investora:** Prestižní trofejní aktivum (Trophy Asset), které lze ihned komerčně využívat jako exkluzivní boutique hotel či uzavřený klub.

## ZÁKLADNÍ TECHNICKÁ DATA:

**Celková užitná plocha:** 1 149,44 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha: 686 m<sup>2</sup>

**Pozemky celkem:** 9948 m<sup>2</sup>

**Podlažnost:** 3 nadzemní podlaží

**Historie:** Návrh architekta Gustava Schölera (1929–1930), realizace Rudolf Schubert. Původní sídlo Julia Spitzera.

## KAPACITA A DISPOZICE:

**Ubytovací kapacita:** 9 velkorysých ložnic s možností komfortního ubytování až pro 17 osob.

**Hygienické zázemí:** 6 plně a luxusně vybavených koupelen a toalet.

**Společenské prostory:** Reprezentativní vstupní hala, několik salonků, konferenční sál, bar a historický vinný sklep pro degustace a archivaci.

## WELLNESS A EXTERIÉR:

**Spa a sport:** Špičkové privátní wellness (finská, parní a solná sauna), plně vybavená posilovna.

**Park:** Plně oplocená, diskretní okrasná zahrada. Dominantou je přírodní koupací bio jezírko (4x10 metrů) a nový profesionální antukový tenisový kurt s vrhačem míčků.

**Venkovní zázemí:** Unikátní prosklený skleník, dobové odpočinkové altány, moderní nabíjecí stanice pro elektromobily a velkorysé parkovací kapacity.

## FOTOGRAFIE EXTERIÉRU



Monumentální sídlo z roku 1930 vyniká neoromantickým stylem a mimořádnou členitostí střech i fasád. Rozlehlý, vzrostlý park funguje jako dokonalý přírodní štít, který majitelům zaručuje ničím nerušený klid a diskretnost v každém ročním období.



Exteriér není jen o estetice, ale i o aktivním životním stylu. Pečlivě udržované pozemky v sobě skrývají profesionální tenisový kurt, relaxační zóny, přírodní bio jezírko na koupání i skleník. Vše je citlivě zasazeno do okolní krajiny.

## FOTOGRAFIE INTERIÉRU

### Privátní wellness a spa zóna



Velkorysá relaxační část vily představuje dokonalou oázu klidu. Dominantou je vnitřní bazén, unikátně zasazený do prostoru s přiznaným kamenným zdivem a masivními dřevěnými stropy. Součástí tohoto špičkového domácího spa jsou také dvě sauny, které majitelům poskytují každodenní komfort na úrovni pětihvězdičkového hotelu.

### Vinný sklep s barem a prostory k sezení



Společenské zázemí sídla doplňují autentické cihlové klenuté prostory, které prošly precizní a citlivou renovací. Nachází se zde plně vybavený privátní bar a rozlehlý vinný sklep. Toto stylové prostředí nabízí ideální klima pro archivaci cenných ročníků i neopakovatelnou atmosféru pro večerní degustace a uzavřená jednání.

## EXTERIÉR, DISKRÉTNOST A SPORT

### Přírodní koupací BIO jezírko



Absolutní soukromí v rozlehlém zámeckém parku. Přírodní bio jezírko pro osvěžení v harmonii s krajinou. Možnost vybudování diskrétní wellness zóny pod širým nebem

### Profesionální tenistový kurt (antuka)



Zcela nový profesionální antukový kurt přímo na pozemku. Vybaveno automatickým vrhačem míčků pro individuální trénink. Perfektní zázemí pro sport a relaxaci v soukromí.

# FOTOGRAFIE INTERIÉRU



# FOTOGRAFIE INTERIÉRU



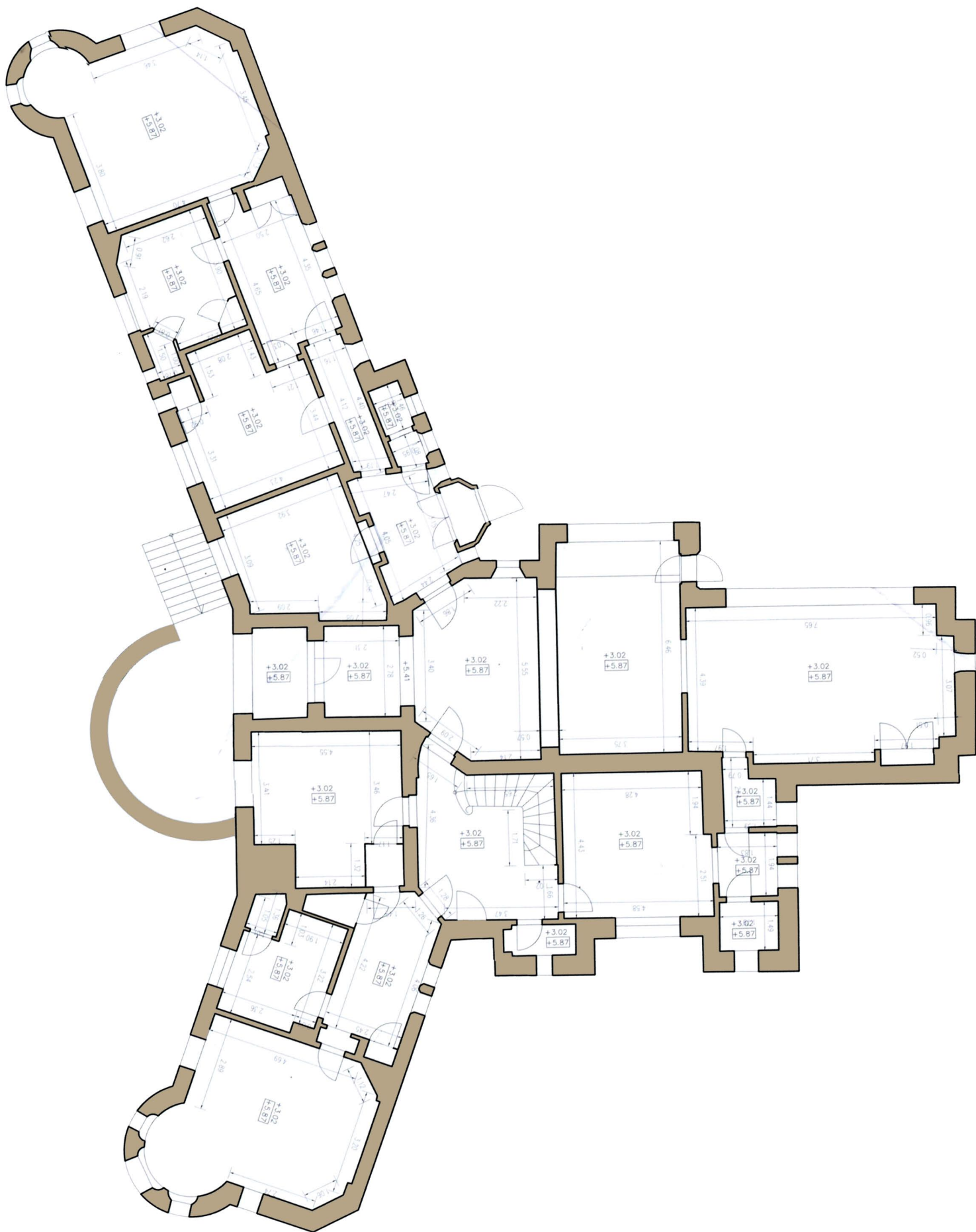
## VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY



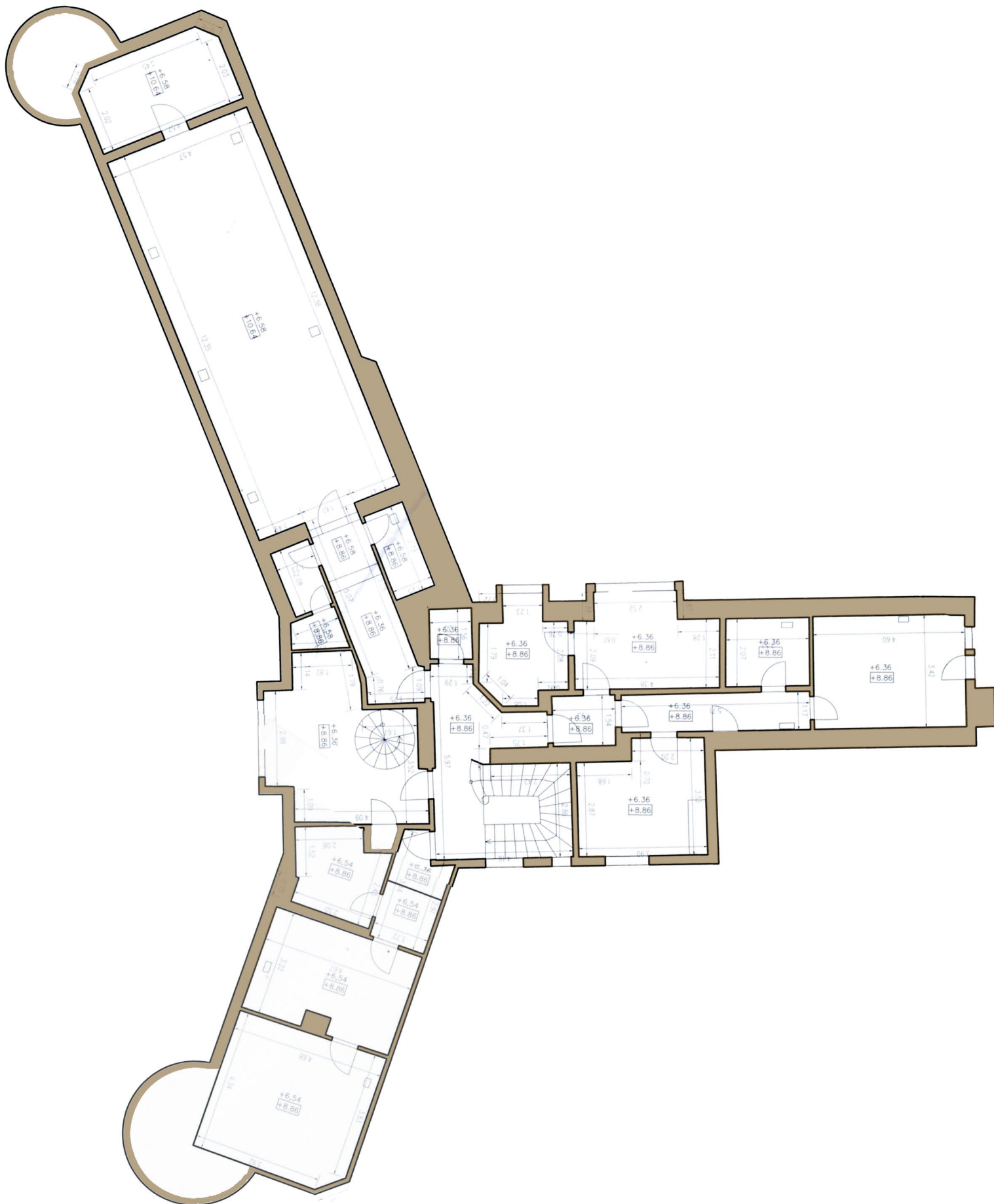
Pozemky celkem: 9948 m<sup>2</sup>



# PŮDORYS - 2.NP



# PŮDORYS - 3.NP





Spitzerova vila je nemovitostí, která nepatří na veřejný trh. Její prodej je realizován formou diskrétního off-market předprodeje.

Vážným zájemcům z řad privátních investorů a family offices nabízíme osobní prezentaci na místě a přístup do kompletní dokumentace.

**CENA JE K DISPOZICI NA VYŽÁDÁNÍ / UPON REQUEST**

**<https://vila.tomaskopa.cz>**

**Adresa: Hřbitovní 35/1, Rýmařov-Janovice u Rýmařova, Česko**