Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 40
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

OBIEKT NA SPRZEDAŻ

pow. całkowita: 1 403,00 m^2, pow. działki: 2 864,00 m^2,

Warszawa, Mokotów

Cena **6 300 000** zł











Opis nieruchomości

Nieruchomość pod biura i usługi w bardzo dobrej lokalizacji.

W skład nieruchomości wchodzą:

- Budynek biurowy o pow. użytkowej 1308,1 m2
- Budynek techniczny o pow. użytkowej 95 m2

Budynek biurowy to obiekt wybudowany w 1962 r., murowany. W całości podpiwniczony, 2 kondygnacje

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 40
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

nadziemne z nadbudowaną wentylatornią. Dach dwuspadowy, wyremontowany w 1999 r. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o., wentylacyjną, telefoniczną, odgromową. Wejście główne od strony południowej, drugie wejście wyłącznie na 1. piętro i nadbudówkę. Dodatkowe wejście od strony północnej. W piwnicy znajdują się pomieszczenia magazynowe i obsługi technicznej, na parterze i piętrze pomieszczenia o przeznaczeniu biurowo-usługowym.

Teren nieruchomości jest ogrodzony i zagospodarowany – znajdują się na nim wydzielone miejsca parkingowe. Działka o pow. 2864 m2 posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta ze ściętym północno wschodnim narożnikiem. Wjazd na teren nieruchomości od ul. Irysowej.

Lokalizacja

Nieruchomość położona przy ul. Irysowej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. W odległości 300 m przebiega ulica Puławska – główna arteria komunikacyjna tej części miasta, która jest jednocześnie drogą wylotową w kierunku Piaseczna i Lublina. Bardzo dobre połączenie komunikacyjne z resztą miasta – ok. 300 m od nieruchomości znajdują się przystanki tramwajowe i autobusowe, a 800 m stacja metro Wilanowska. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, a ponadto: uczelnia wyższa, liceum ogólnokształcące, Instytut Fizyki PAN, punkty handlowo-usługowe. W odległości zaledwie 1 km znajduje się CH Land, a 1,5 km – Galeria Mokotów.

W tej lokalizacji znajduje się również zagłębie nowoczesnych budynków biurowych, gdzie swoje siedziby mają międzynarodowe firmy z branż: finansowej, ubezpieczeniowej, informatycznej i telekomunikacyjnej.

W pobliżu

- 200 m – uczelnia wyższa
- 300 m – ul. Puławska
- 800 m – metro Wilanowska
- 1 km – CH Land
- 1,5 km – Galeria Mokotów

Możliwe wykorzystanie nieruchomości

Na terenie znajduje się 3-kondygnacyjny budynek biurowo-techniczny (1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje naziemne), który zostałby według projektu rozbudowany w poziomie oraz nadbudowany w pionie o dwie kondygnacje. Przebudowa planowana na potrzeby funkcji usługowej.
Budynek został zaprojektowany z wykorzystaniem maksymalnej powierzchni zabudowy wynikającej z MPZP. Posiada 3 kondygnacje naziemne oraz jedną podziemną.
Na kondygnacji podziemnej mieści się parking dla samochodów osobowych, trzon komunikacyjny oraz strefa techniczna.
Na parterze zlokalizowany jest główny hol wejściowy, wjazd do garażu podziemnego, trzon komunikacyjny, dwa lokale usługowe z zapleczami oraz część administracyjno-biurowa oraz pomieszczenie ochrony.
Na kondygnacjach o poziomie 1 i 2 zlokalizowana została główna funkcja biurowa z salami konferencyjnymi, recepcjami, zapleczami oraz wspólną częścią sanitarną. Koncepcja zakłada

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 40
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

wyburzenie dwóch istniejących budynków. Skutkuje to uzyskanym współczynnikiem zabudowy 1,2 oraz powierzchnią całkowitą 3 435 m2.

Wizualizacje

Szczegóły informacji

Zastrzega się, że wskazane w niniejszej ofercie dane nieruchomości określające jej potencjał inwestycyjny, w szczególności w zakresie podanych wartości PUM/PUU mogą różnić się od wartości rzeczywistych. Z uwagi na powyższe dane te nie stanowią wiążącego elementu oferty.

Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem E 86 UH-A:

- Przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe
- Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, związane z podstawową obsługą lokalnej społeczności

Symbol	31/KTN/OOS	Rodzaj nieruchomości	OBIEKT
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Status	AKTUALNA
Rodzaj rynku	WTÓRNY	Cena	6 300 000 PLN
Stara cena	~~9 000 000 PLN~~	Kraj	POLSKA
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	Warszawa
Gmina	Warszawa	Miejscowość	Warszawa
Kod pocztowy	02-660	Dzielnica - osiedle	Mokotów
Powierzchnia całkowita	1 403 m²	Powierzchnia działki	2 864 m²
Forma własności działki	UŻ. WIECZYSTE	Rodzaj obiektu	BIUROWO-USŁUGOWY
Rodzaj budynku	BIUROWIEC, ODDZIELNY OBIEKT	Czy jest KW	JEST
Nr Licencji	3115	Dotychczasowe użytkowanie	BIUROWE, MIESZKALNE

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 40
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

Jacek Krzysztoń
Prezes Zarządu - Oferty Premium

508387412
biuro@krzyszton24.pl

Więcej ofert na stronie **www.krzyszton24.pl**