Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 62
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

OBIEKT NA SPRZEDAŻ

pow. całkowita: 9 445,00 $m^2$, pow. działki: 16 752,00 $m^2$,

Opole

Cena **8 500 000** zł

# Opis nieruchomości

**Budynek pod mixed-use na największym osiedlu Opola z koncepcją architektoniczną.**
Budynki usytuowane są na **działkach** o łącznej powierzchni **16 752 $m^2$.** Znaczna część gruntu (ok. 12 tys. $m^2$) pozostaje niezabudowana, co stwarza **szerokie możliwości inwestycyjne**. Na działce znajduje się obecnie **budynek biurowo-techniczny** o powierzchni użytkowej **9 444,70 $m^2$**. Wewnątrz powierzchnie biurowe w dobrym stanie, zaaranżowane m.in. na: sale konferencyjne i szkoleniowe, open space`y, a także pomieszczenia gospodarcze, socjalne, techniczne. Dodatkowo w piwnicy miejsce przeznaczone do aktywnej rekreacji dla pracowników. Obiekt częściowo

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 62
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

klimatyzowany, wyposażony w windy osobowotowarowe.
Na obszarze nieruchomości do dyspozycji **liczne miejsca parkingowe**. Dobry stan powierzchni biurowych daje możliwość szybkiej i dowolnej ich aranżacji. W budynku znajduje się **infrastruktura telekomunikacyjna** zajmująca ok. 2 tys. $m^2$. Część nieruchomości jest obecnie ogrodzona.

# W pobliżu:

- Hala widowiskowa Stegu Arena
- Wojewódzki Szpital Specjalistyczny
- 50 m – przystanek autobusowy
- 100 m – Wojewódzki Szpital Specjalistyczny
- 200 m – Park-Osiedle im. Armii Krajowej i ogródki działkowe
- 250 m – duże centrum handlowe
- 500 m – Miejski Stadion Lekkoatletyczny oraz Stadion Miejski OKS Opole
- 500 m - Politechnika Opolska
- 600 m – stacja kolejowa Opole Wschodni

# Możliwe wykorzystanie nieruchomości

Na terenie nieruchomości możliwa jest budowa nowoczesnego kompleksu biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym.
Koncepcja obejmuje:

- przebudowę istniejącego budynku biurowo-technicznego (budynek A),
- 6-kondygnacyjną nadbudowę schronu oraz przebudowę jego powierzchni (budynek B),
- budowę nowego budynku biurowo-usługowego (budynek C).

## Budynek A

**Przebudowa istniejącego budynku**
Obecny budynek biurowo-techniczny zaplanowano do generalnej modernizacji wraz ze zmianą elewacji.
Na parterze zaprojektowano część administracyjną wraz z ochroną budynku, zaś na pozostałej części pomieszczenia techniczne Orange oraz lokale usługowe. Na wyższych kondygnacjach usytuowane zostały biura.
Komunikację pionową stanowią istniejące klatki schodowe i windy. Elewacje nawiązywać będą do bryły budynku: rytmicznie ułożone okna naprzemiennie ze ścianą z okładziny z płyt włókno-cementowych oraz tynku. Duże okna doświetlają pomieszczenia biurowe.
Do obsługi budynku potrzeba 148 miejsc parkingowych, które zaprojektowano na terenie i w dwupoziomowym garażu podziemnym.

## Budynek B

**Nadbudowa schronu**
Nowoprojektowany budynek jest 6-kondygnacyjną nadbudową istniejącego schronu. Zaproponowano konstrukcję szkieletową, dzięki której będzie możliwa swobodna aranżacja pomieszczeń. Na kondygnacjach znajdować się będą biura w układzie open space lub podziale na mniejsze gabinety.

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 62
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

Na elewacji budynku zaprojektowano okładzinę z płyt włóknocementowych z żyletkami, które dodają dynamiki. Na dachu zaplanowano zieleń, zaś pod budynkiem – garaż.

## Budynek C

**Projektowany budynek usługowy**
Nowoprojektowany budynek posiada 6 kondygnacji naziemnych oraz 2 podziemne. Obiekt posiadać będzie nowoczesną formę o opływowym kształcie, wyróżniającą się w otoczeniu. Elewacja odznaczająca się wysokim poziomem estetycznym wyeksponowana zostanie wzdłuż ul. Sosnkowskiego. To ażurowa konstrukcja oplatająca budynek, która podkreśla nowoczesność i dynamikę architektury. Dodatkowo wprowadzono ozdoby z blachy perforowanej.
Wewnątrz konstrukcja szkieletowa pozwoli na swobodną aranżację układu zaplanowanych tam biur.
W garażu znajdować się będzie 211 miejsc postojowych oraz pomieszczenia techniczne. Dodatkowo na terenie kompleksu zaplanowano parking naziemny na 148 samochodów.

# Wizualizacje

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 62
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

# Szczegóły informacji

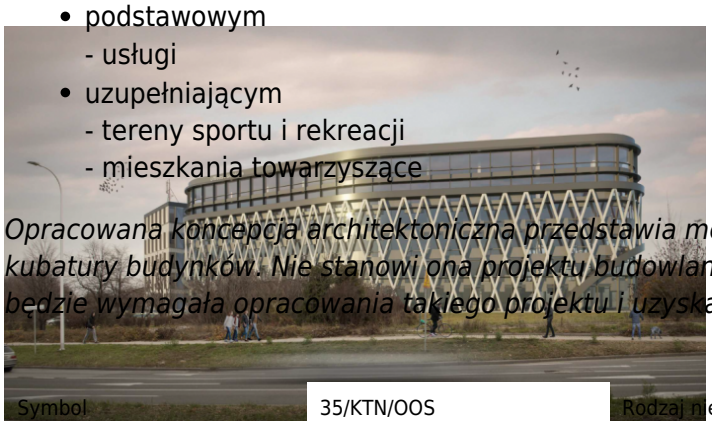
Zastrzega się, że wskazane w niniejszej ofercie dane nieruchomości określające jej potencjał inwestycyjny, w szczególności w zakresie podanych wartości PUM/PUU mogą różnić się od wartości rzeczywistych. Z uwagi na powyższe dane te nie stanowią wiążącego elementu oferty.

# Uwarunkowania planistyczne

**Budynek pod mixed-use na największym osiedlu miasta, z koncepcją architektoniczną.**
Zgodnie z informacją Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekt nie jest objęty indywidualnym wpisem do rejestru zabytków województwa opolskiego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XX/361/15 RADY MIASTA OPOLA z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Okrąglak" w Opolu nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 4U o przeznaczeniu terenu:

- podstawowym
  - usługi
- uzupełniającym
  - tereny sportu i rekreacji
  - mieszkania towarzyszące



*Opracowana koncepcja architektoniczna przedstawia możliwe rozwiązania przestrzenne w zakresie kształtowania kubatury budynków. Nie stanowi ona projektu budowlanego oraz nie jest poparta badaniami i ekspertyzami. Realizacja będzie wymagała opracowania takiego projektu i uzyskania pozwolenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Symbol | 35/KTN/OOS | Rodzaj nieruchomości | OBIEKT |
| Rodzaj transakcji | SPRZEDAŻ | Status | AKTUALNA |
| Cena | 8 500 000 PLN | Stara cena | ~~9 800 000 PLN~~ |
| Kraj | POLSKA | Województwo | OPOLSKIE |
| Powiat | opolski | Gmina | Opole |
| Miejscowość | Opole | Powierzchnia całkowita | 9 445 m² |

Krzysztoń Nieruchomości
Marszałka Józefa Piłsudskiego 62
TEL.
508 387 412
biuro@krzyszton24.pl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Powierzchnia działki | 16 752 m² | Rodzaj obiektu | BIUROWO-USŁUGOWY |
| Rodzaj budynku | BIUROWIEC | Standard | DOBRY |
| Czy jest KW | JEST | Nr Licencji | 3115 |

Jacek Krzysztoń
Prezes Zarządu - Oferty Premium
508387412
biuro@krzyszton24.pl

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