

OBIEKT NA SPRZEDAŻ

pow. całkowita: 9 445,00 m², pow. działki: 16 752,00 m²,

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 m²**. Znaczna część gruntu (ok. 12 tys. m²) pozostaje niezabudowana, co stwarza **szerokie możliwości inwestycyjne**. Na działce znajduje się obecnie **budynek biurowo-techniczny** o powierzchni użytkowej **9 444,70 m²**. 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

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. m². 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.

Na elewacji budynku zaprojektowano okładzinę z płyt włóknocementowych z żyłkami, które dodają dynamiki. Na dachu zaplanowano zieleni, 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



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 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Okrągłak" 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 m ²



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

Powierzchnia działki	16 752 m ²	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**