

## **Attraktives Investment mit riesigem Potential in Krakau-Krowodrza! Nur 5139 Zloty pro qm!**

**Kaufpreis: 2.400.000,00 Zloty (provisionsfrei für den Erwerber)**



Wir bieten Ihnen ein attraktives Wohn- bzw. Bürogebäude mit eingerichtetem Garten im Krakauer Stadtteil Krowodrza an. Es eignet sich ideal für ein Investment, zum Beispiel für den Bau von Studentenwohnungen.

Zum Verkauf wird von uns ein komfortables und geräumiges Wohn- bzw. Bürogebäude in der Reihenhausbauung. Es handelt sich hierbei um ein vierstöckiges Objekt (Keller, Erdgeschoss, erstes OG, Dachgeschoss sowie Dachboden, das völlig unterkellert ist und eine Garage auf gleicher Ebene wie der Keller besitzt.

Das Gebäude eignet sich ideal für ein Investment. Es wurde bereits ein Umbauentwurf von den Architekten vorbereitet. Es ist möglich das Objekt in acht Wohnungen mit durchschnittlich je 35 qm aufzuteilen.

Grundstücksfläche: ca. 571 qm  
Nutzfläche: ca. 467 qm

Die nächste Umgebung der Immobilie besteht aus Wohn- und Dienstleistungsbebauung. Bei der Wohnbebauung sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser vertreten.

Ein Vorteil der Immobilie ist ihre verkehrsgünstige Lage innerhalb der Stadt Krakau.



Das Gebäude befindet sich im Bereich Krowodrza Górki, zwischen den Straßen ul. Józefa Wybickiego und ul. Pod Fortem.

Das sich an der Südgrenze des Grundstücks befindende Objekt besteht aus:

- einem Keller (ein Heizungsraum, drei Wirtschaftsräume, eine Toilette, eine Garage)
- einem Erdgeschoss (ein Vorraum, drei Zimmer, eine Toilette, eine Küche mit dazugehöriger zum Garten führender Terrasse, ein Kommunikationsraum, Wirtschaftsräume)
- 1. OG (vier Zimmer, Kommunikationsräume)
- einem Dachgeschoss (zwei Zimmer, eine Toilette mit Dusche, Kommunikationsräume)
- einem Dachboden (ein Zimmer)

Im nördlichen Bereich des Grundstücks (hinter dem Gebäude) befindet sich ein sehr schöner Garten mit gepflegten Pflanzen. Am Eingang zum Garten gibt es eine geräumige Terrasse.

Die Fenster des Gebäudes gehen zur nördlichen und südlichen Seite hinaus. Der Eingang sowie die Garageneinfahrt befinden sich an der südlichen Seite (ul. Pod Fortem). Zur ul. Wybickiego kann man durch den Garten gelangen.

Das Grundstück ist von der Straße ul. Wybickiego sowie Nachbargrundstücken abgezaunt. Von der Straße ul. Pod Fortem gibt es keinen Zaun.

Es ist ein in der Mauerwerksbauweise in den 90. Jahren des 20. Jahrhunderts errichtetes Gebäude. Zu den Konstruktionselementen zählen unter anderem:

- Plastikfenster
- Dach mit Holzkonstruktion, mit Tondachziegeln bedeckt
- Fußböden: Keramikfliesen, Bodenbelag, Kiefernholz

Das Gebäude besitzt folgende Installationen: Elektroanlage, Wasserleitung (Wasserversorgungsanlage, städtisches Netz), Abwasserleitung (städtisches Netz), Zentralheizung (Ölheizung mit Behältern für 4000 l., Bodenheizung und Plattenheizkörper). Zusätzlich ist es mit Glasfaserleitung, Klima- und Alarmanlage sowie Monitoring und Gegensprechanlage ausgestattet.

Durch den nördlichen Teil des Grundstücks verläuft die Fernwärme- sowie Gasnetzleitung (Änderung der Heizungsart ist möglich).

Zur Verfügung des Eigentümers steht ein Stellplatz vor dem Gebäude auf dem Grundstück, eine Garage auf der Kellerebene sowie ein Stellplatz im Gartenbereich (mit Kopfsteinpflaster befestigt), zu dem eine Überfahrt von der Garage möglich ist.

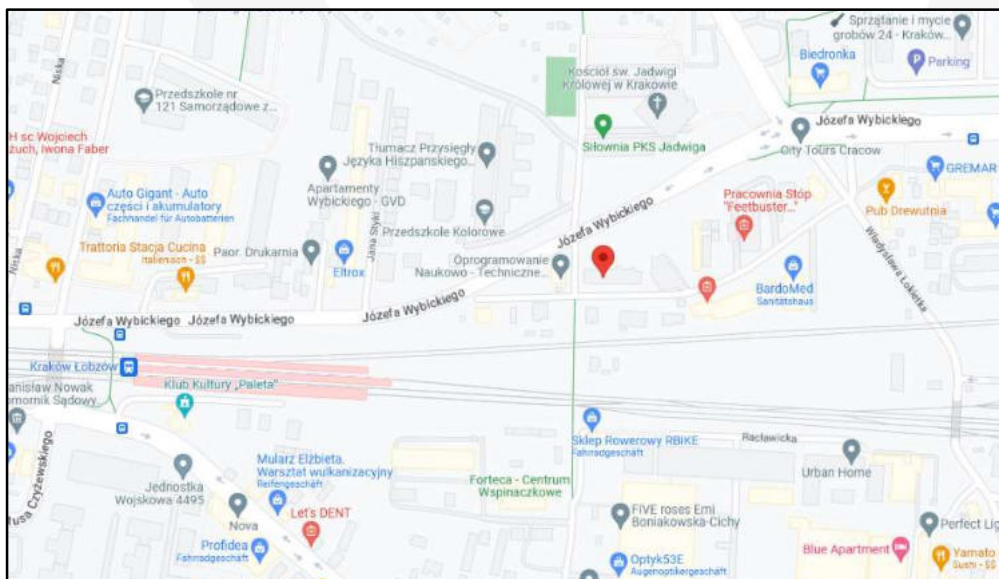
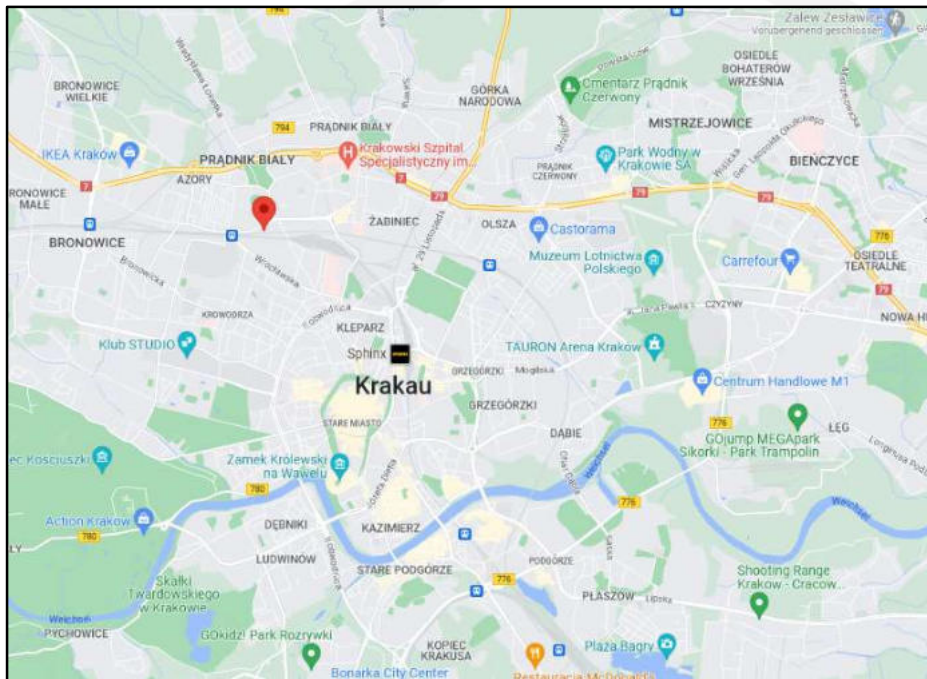
Laut dem örtlichen Flächennutzungsplan liegt die Immobilie im Bereich, in dem eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Dienstleistungsobjekten vorgesehen ist (Einfamilienbebauung kann beibehalten werden), bis zur 20 m Höhe, Baudichte bis 2,4 (bis zur Gesamtfläche von 1370 qm, Grundstücksfläche 571 qm), Grünanlagen mindestens 30%, mögliche Errichtung von Tiefgaragen (1,2 Stellplatz pro Wohnung, 2 Stellplätze pro Haus).

In nächster Umgebung befinden sich: zahlreiche Dienstleistungs- und Einzelhandelsobjekte (unter anderem Geschäfte – der nächste ŻABKA 220 m entfernt, der Supermarkt BIEDRONKA 300 m, in der Nähe auch der Supermarkt KAUF LAND; Computerservices, Zahnarztpraxen), der Paketautomat InPost (180 m), Filialen der Polnischen Post, Bildungsobjekte (Kita, Kindergarten, Grundschulen), öffentliche Bibliotheken, ein Fitness Studio, eine Tanzschule, eine Kirche.



Für die Naturliebhaber ist der nur 250 m entfernte von den Kleingärten umgebene Stanislaw-Wypianski-Park ein idealer Ort für den Zeitvertrieb. Die nächste in der Nähe gelegene Parkanlage ist der Krowoderski-Park (550 m), wo man eine Fitness-Anlage, Sport- und Spielplätze nutzen kann. Dadurch kann man von der Großstadtheftik abschalten.

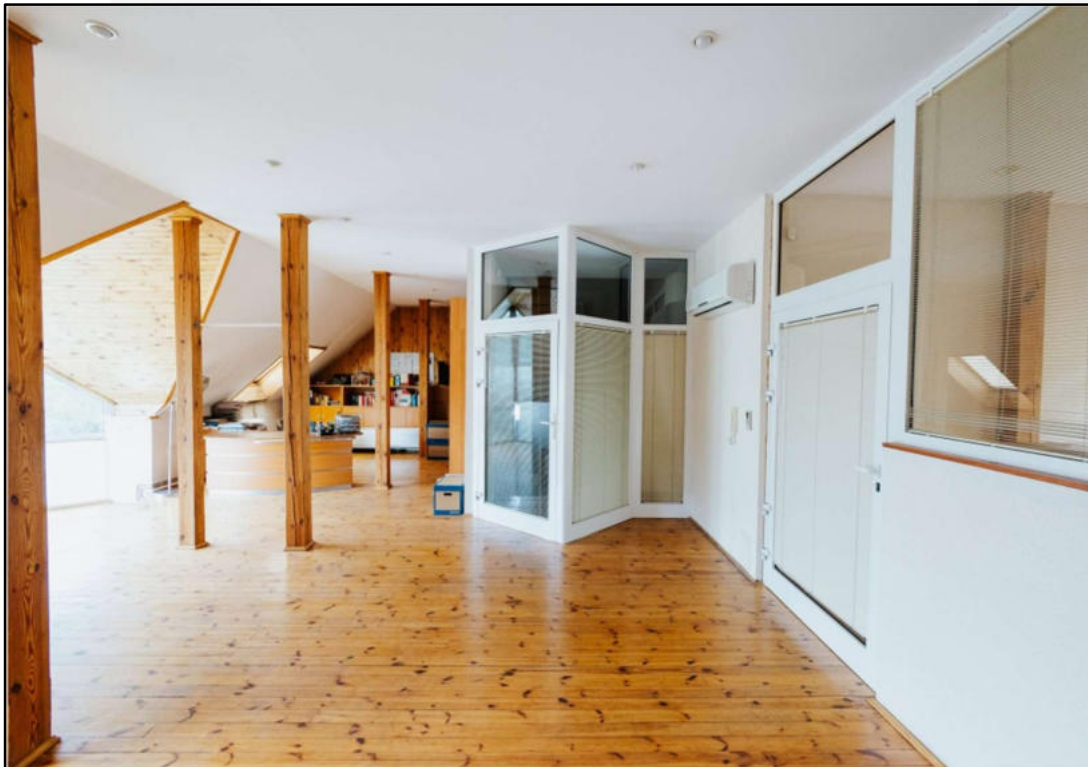
## Lage der Immobilie:



**Restliche Bilder:**







# QUALIT<sup>®</sup>

premium real estate

