



NIERUCHOMOŚĆ na sprzedaż

Kraków

ul. Bronowicka 117, 117a

e-mail: unidruk@akrolik.pl
telefon: + 48 502 331 330

SPIIS TREŚCI

1. Podstawowe informacje o nieruchomościach	str.3
2. Makrolokalizacja	str.4
3. Mikrolokalizacja	str.5
4. Planistyka	str.6
5. Analiza możliwości inwestycyjnych	str.7
5.1. Prywatny Akademik (Wariant A)	str.8
5.2. Prywatny Akademik (Wariant B)	str.9
5.3. Centrum Medyczne (Wariant A)	str.10
5.4. Centrum Medyczne (Wariant B)	str.11
5.5. Magazyn typu Self Storage (Wariant A)	str.12
5.6. Magazyn typu Self Storage (Wariant B)	str.13
6. Dodatkowe informacje i dane kontaktowe	str.14

PODSTAWOWE INFORMACJE

Nieruchomość 1

kompleks działek gruntowych o łącznej powierzchni 1433 m², zabudowanych budynkiem produkcyjnym z zapleczem biurowo – administracyjnym o powierzchni użytkowej 1.847,74 m², położonych w Krakowie przy ul. Bronowickiej 117, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 6, składającego się z działek ewidencyjnych wymienionych w poniższym zestawieniu, oznaczonych na poniższej mapce kolorem zielonym.

L.p.	Prawo własności / Prawo użytkowania wieczystego	Nr działki ewidencyjnej	Pow. (m ²)	Numer księgi wieczystej
1	Prawo własności	57/1	672	KR1P/00194189/9
2	Prawo własności	58/3	168	KR1P/00181466/1
3	Prawo własności	58/4 i 58/5	335	KR1P/00181467/8
4	Prawo własności	58/6	5	KR1P/00447296/1
4	Prawo użytkowania wieczystego	59/4	249	KR1P/00334237/5
6	Prawo użytkowania wieczystego	59/6	4	KR1P/00452509/6
Razem			1.433	

Nieruchomość 2

kompleks działek gruntowych o łącznej powierzchni 527 m², zabudowanych budynkiem produkcyjnym z zapleczem biurowo – administracyjnym o powierzchni użytkowej 700,28 m², położonych w Krakowie przy ul. Bronowickiej 117A, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 6, składającego się z działek ewidencyjnych wymienionych w poniższym zestawieniu, oznaczonych na poniższej mapce kolorem czerwonym.

L.p.	Prawo własności / Prawo użytkowania wieczystego	Nr działki ewidencyjnej	Pow. (m ²)	Numer księgi wieczystej
1	Prawo własności	58/7	241	KR1P/00181465/4
2	Prawo użytkowania wieczystego	59/7	275	KR1P/00182713/5
3	Prawo użytkowania wieczystego	59/5	11	KR1P/00447295/4
Razem			527	

Łączna powierzchnia Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2: 1.960 m².



MAKROLOKALIZACJA

Strategiczne położenie

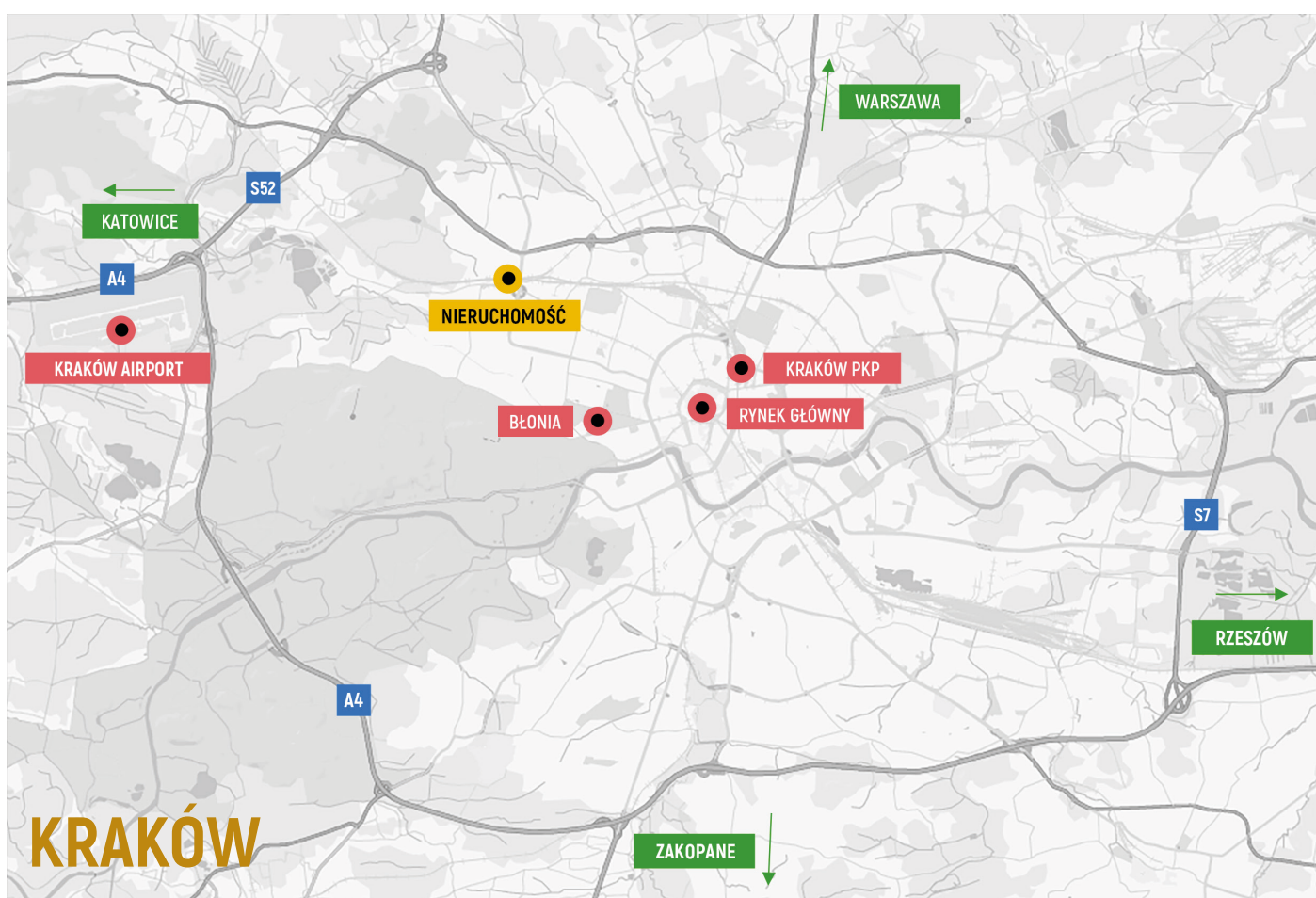
Kraków, jedno z najważniejszych miast Polski, położony jest w sercu Europy Środkowej, co czyni go kluczowym punktem na mapie komunikacyjnej i handlowej regionu.

Doskonałe połączenia transportowe

Rozwinięta sieć drogowa (autostrada A4), kolejowa (szybkie połączenia z głównymi miastami Polski) oraz międzynarodowy port lotniczy Kraków-Balice z licznymi lotami do europejskich metropolii zwiększają atrakcyjność Krakowa.

Centrum turystyczne i kulturalne

Bogate dziedzictwo historyczne, liczne muzea, festiwale oraz tętniące życiem centrum miasta przyciągają miliony turystów rocznie, co dodatkowo wzmacnia lokalną gospodarkę i infrastrukturę.



Dynamiczny rozwój

Kraków jest jednym z najszybciej rozwijających się miast w Polsce, przyciągającym inwestorów z branż takich jak IT, finanse, przemysł kreatywny i nowoczesne technologie, co sprzyja wzrostowi gospodarczemu i rozwojowi rynku nieruchomości.

Centrum nauki i innowacji

Kraków to wiodące centrum akademickie w Polsce, z silnie rozwiniętym sektorem badawczo-rozwojowym, co przyciąga międzynarodowe korporacje i startupy, wspierając dynamiczny rozwój gospodarczy miasta.

Nowoczesna infrastruktura miejska

Miasto inwestuje w nowoczesną infrastrukturę, rozwój transportu publicznego, ścieżki rowerowe i ekologiczną przestrzeń miejską, co zwiększa komfort życia mieszkańców i przyciąga kolejnych inwestorów.

MIKROLOKALIZACJA

Świetna komunikacja miejska

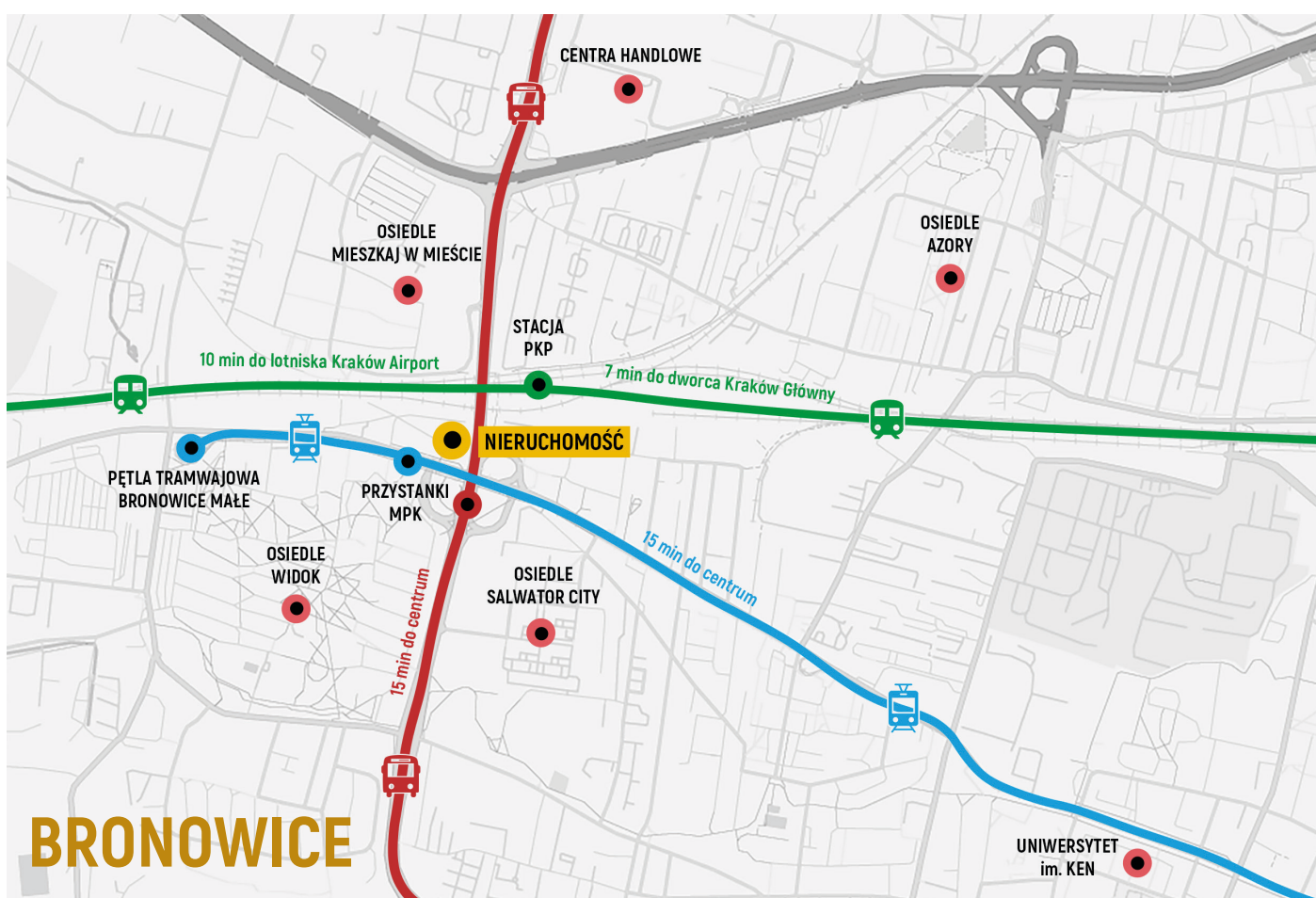
Zaledwie kilka minut spacerem do przystanku PKP Kraków Bronowice oraz przystanków autobusowych i tramwajowych, co zapewnia szybki dojazd do centrum Krakowa i innych dzielnic.

Bliskość kluczowych obiektów handlowych

W pobliżu Galeria Bronowice, IKEA i inne sklepy, które zapewniają wygodne zakupy na co dzień.

Dynamicznie rozwijająca się okolica

Otoczenie licznych osiedli mieszkaniowych, zarówno nowych, jak i już istniejących, sprawia, że lokalizacja staje się coraz bardziej atrakcyjna.



Komfortowy dojazd na lotnisko

Szybkie połączenie kolejowe do portu lotniczego Kraków-Balice to duży atut dla często podróżujących.

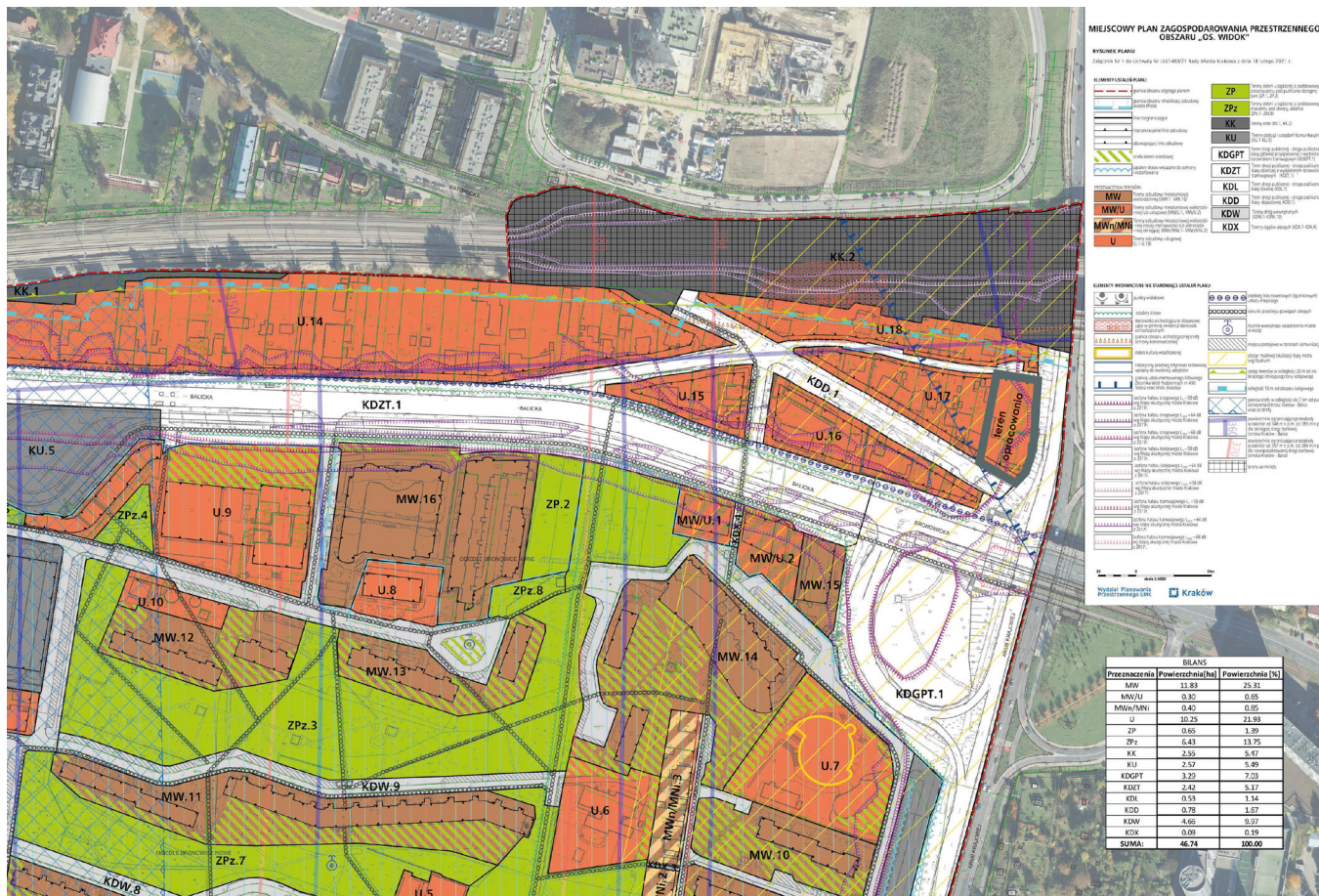
Wygodne połączenie z uczelniami

Bliskość Uniwersytetu im. KEN sprawia, że lokalizacja jest idealna zarówno dla studentów, jak i pracowników uczelni.

Doskonała infrastruktura

Liczne ścieżki rowerowe, tereny zielone oraz łatwy dostęp do głównych dróg, w tym obwodnicy Krakowa, umożliwiają komfortowe poruszanie się po mieście i okolicach.

PLANISTYKA



Teren Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Os. Widok”, przyjętego uchwałą nr LIII/1463/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 18.02.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Os. Widok” i w całości jest położony w obszarze oznaczonym symbolem „U.17”.

Podstawowe parametry planistyczne:

Przeznaczenie:	Zabudowa usługowa, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
Zasady kształtowania zabudowy:	Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:	30%
Wskaźnik intensywności zabudowy:	2,4
Maksymalną wysokość zabudowy:	17 m

ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

W ramach przeprowadzonej analizy potencjału terenu przy ul. Bronowickiej 117 i 117a w Krakowie, podjęto decyzję o wyborze **trzech głównych kierunków inwestycyjnych**. Decyzja ta oparta jest na dokładnym zbadaniu lokalnych uwarunkowań, dostępnej infrastruktury oraz prognoz rozwoju okolicy, które wskazują na rosnące zapotrzebowanie na usługi noclegowe, medyczne i magazynowe. Każda z tych inwestycji odpowiada na konkretne potrzeby lokalnej społeczności, wykorzystując atuty lokalizacji i oferując szerokie możliwości dalszego rozwoju.



Prywatny Akademik

Bliskość Uniwersytetu im. KEN oraz innych uczelni wyższych, a także świetne połączenia komunikacyjne z centrum Krakowa sprawiają, że teren jest idealny na akademik. Wzrost liczby studentów oraz ograniczona liczba miejsc noclegowych w istniejących domach studenckich generują wysokie zapotrzebowanie na dodatkowe zakwaterowanie w okolicy.



Centrum Medyczne

Dynamicznie rozwijająca się okolica z dużą liczbą nowych i istniejących osiedli mieszkaniowych stwarza potrzebę dostępu do usług medycznych. Doskonała infrastruktura komunikacyjna umożliwi łatwy dojazd dla pacjentów i personelu, co czyni lokalizację idealną pod inwestycję w centrum medyczne.



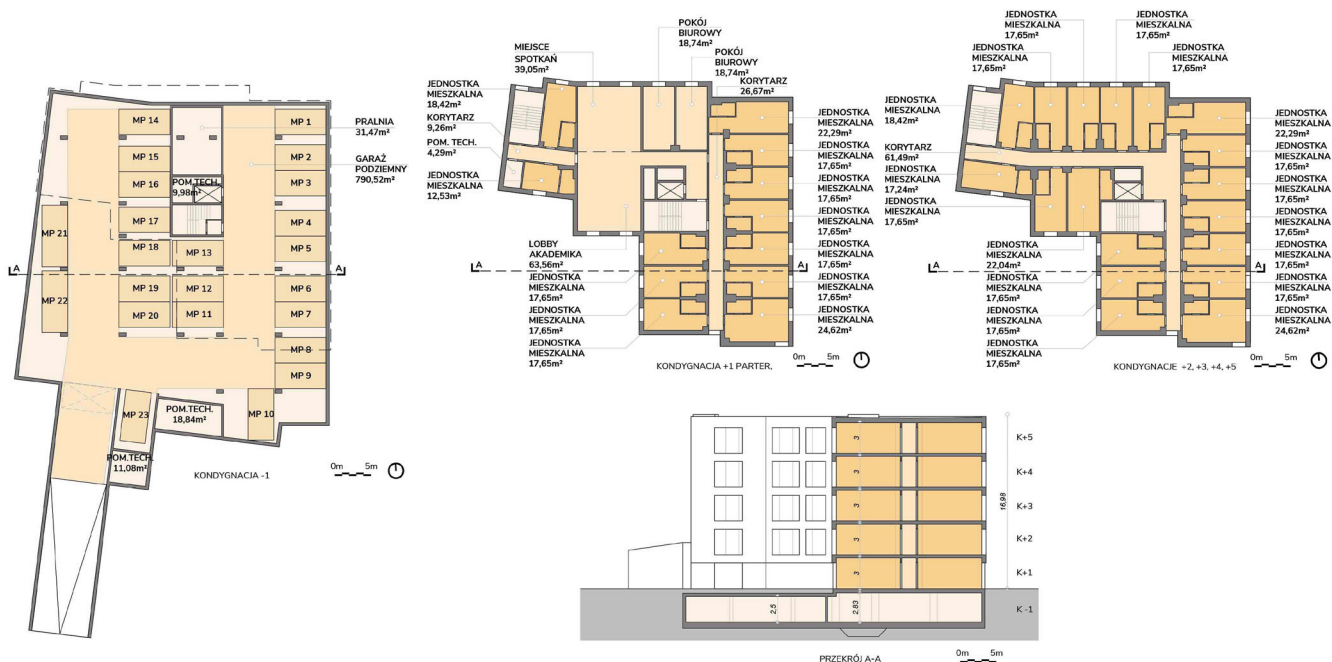
Magazyn typu Self Storage

Bliskość obwodnicy Krakowa, lotniska Balice oraz łatwy dostęp do głównych arterii komunikacyjnych sprawiają, że teren jest doskonałym miejscem na magazyn samoobsługowy. Wzrost liczby mieszkańców i małych przedsiębiorstw w okolicy zwiększa zapotrzebowanie na bezpieczne i łatwo dostępne przestrzenie do przechowywania.

ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Prywatny Akademiak - wariant A

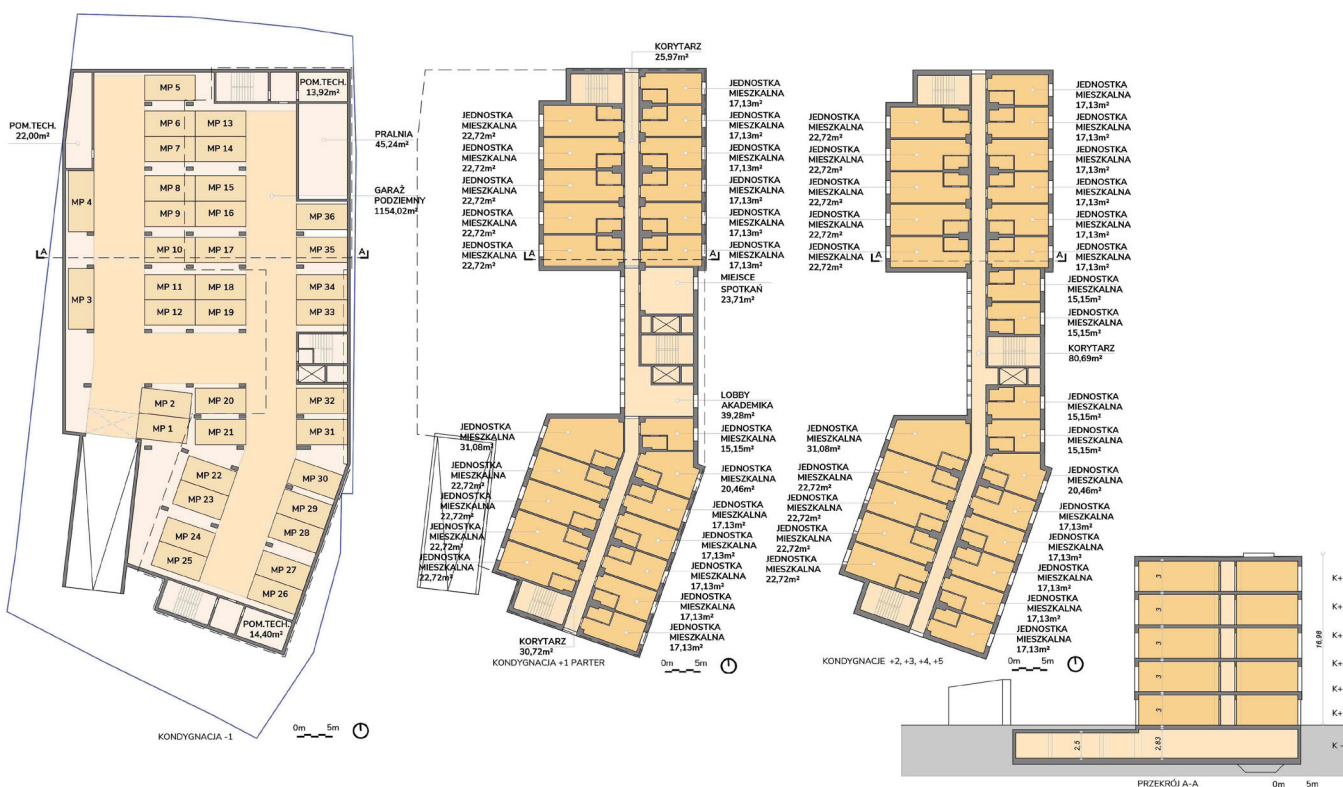
Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1433,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	429,90 m ²
PRYWATNY AKADEMIK – WARIANT 1A	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	431,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	191,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	480,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	535,00 m ²
Powierzchnia całkowita	2675,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0.1-2,4)	1,9
Ilość kondygnacji, w tym:	6
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
Powierzchnia użytkowa	1954,90 m²
Ilość jednostek mieszkalnych	84
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	17
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	23
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	3
Suma miejsc parkingowych:	26



ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Prywatny Akademik - wariant B

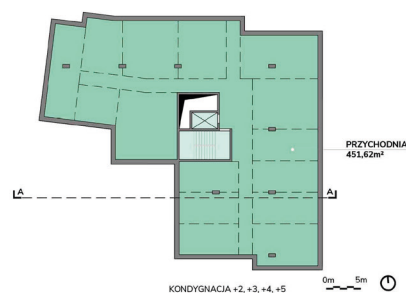
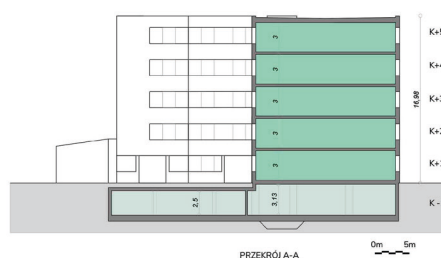
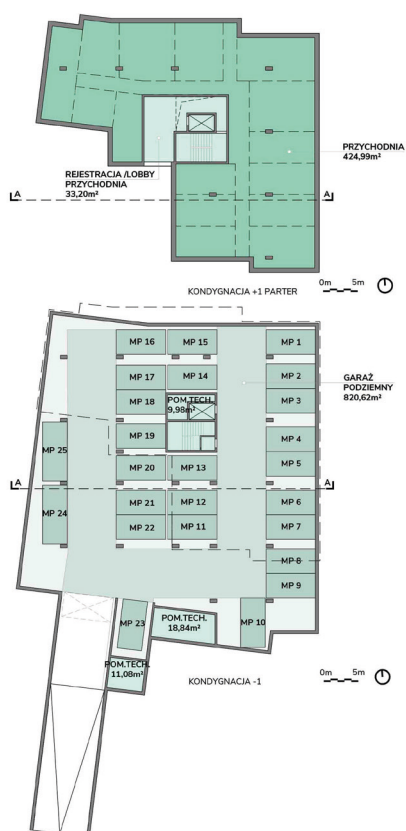
Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1960,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	588,00 m ²
PRYWATNY AKADEMIK – WARIANT 1B	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	589,13 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	296,63 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	585,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	785,00 m ²
Powierzchnia całkowita	3925,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0,1-2,4)	2,0
Ilość kondygnacji, w tym:	6
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
Powierzchnia użytkowa	2922,24 m²
Ilość jednostek mieszkalnych	127
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	25
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	36
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	11
Suma miejsc parkingowych:	47



ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Centrum Medyczne - wariant A

Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1433,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	429,90 m ²
Centrum Medyczne – Wariant 3A	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	431,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	191,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	480,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	535,00 m ²
Powierzchnia całkowita	2675,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0.1-2,4)	1,9
Ilość kondygnacji, w tym:	6
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
Powierzchnia użytkowa	2264,67 m²
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	18
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	25
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	3
Suma miejsc parkingowych:	28



ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Centrum Medyczne - wariant B

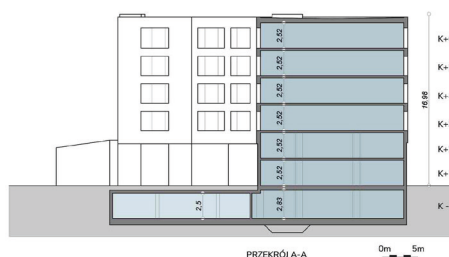
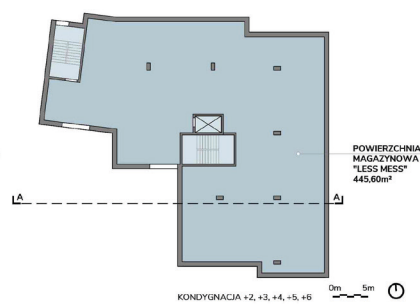
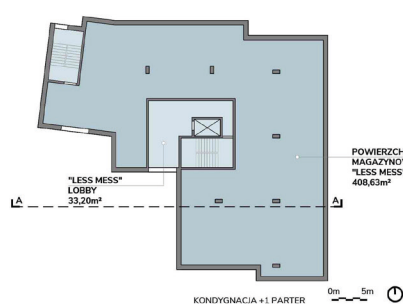
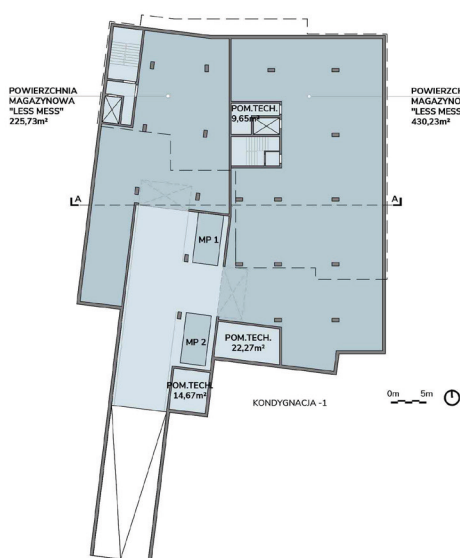
Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1960,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	588,00 m ²
PRZYCHODNIA: wariant 2	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	589,13 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	296,63 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	585,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	785,00 m ²
Powierzchnia całkowita	3925,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0.1-2,4)	2,0
Ilość kondygnacji, w tym:	6
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
Powierzchnia użytkowa	3247,16 m²
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	35
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	39
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	11
Suma miejsc parkingowych:	50



ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Magazyn typu Self Storage - wariant A

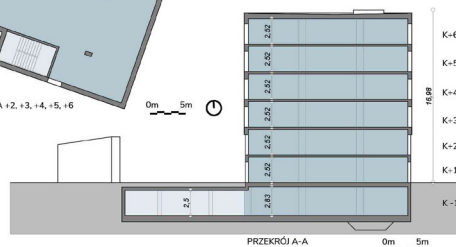
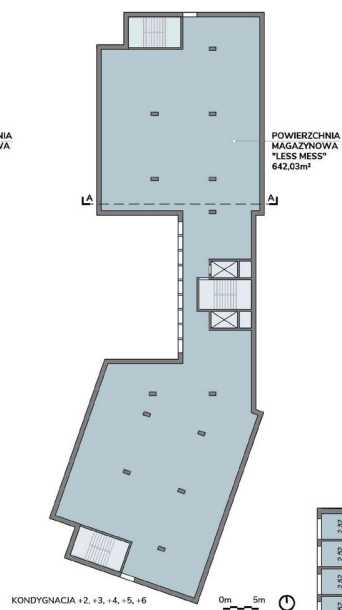
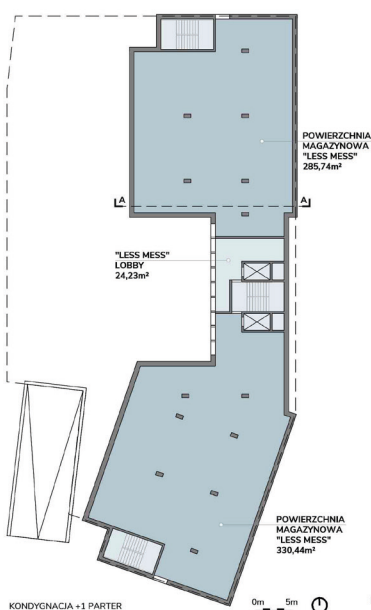
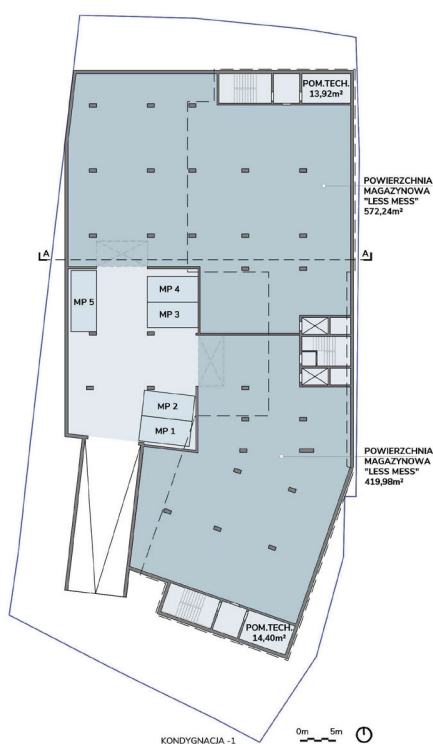
Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1433,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	429,90 m ²
Magazyn typu „Self Storage” – Wariant 2A	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	431,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	191,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	480,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	535,00 m ²
Powierzchnia całkowita	3210,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0.1-2.4)	2,2
Ilość kondygnacji, w tym:	7
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	6
Powierzchnia użytkowa	3325,79 m²
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	2
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	2
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	3
Suma miejsc parkingowych:	5



ANALIZA MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH

Magazyn typu Self Storage - wariant B

Powierzchnia działek w obszarze U. 17	1960,00 m ²
Wymagana powierzchnia biologicznie czynna	588,00 m ²
Magazyn typu „Self Storage” – Wariant 2B	
Powierzchnia biologicznie czynna w analizie	589,13 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna poza obrysem obiektów budowlanych	296,63 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach (50%) (w tym dach zielony na budynku)	585,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	785,00 m ²
Powierzchnia całkowita	4710,00 m ²
Wskaźnik intensywności (0.1-2,4)	2,4
Ilość kondygnacji, w tym:	7
Kondygnacja podziemna: garaż, powierzchnie magazynowe i techniczne	1
Ilość kondygnacji nadziemnych:	6
Powierzchnia użytkowa	4842,78 m²
Wymagana ilość miejsc parkingowych:	2
Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	5
Ilość miejsc parkingowych na terenie:	11
Suma miejsc parkingowych:	16



DODATKOWE INFORMACJE

Sprzedaż Nieruchomości 1 nastąpi w trybie konkursu ofert zorganizowanego przez spółkę Drukarnia Unidruk sp. z o.o. Szczegółowe warunki konkursu ofert zostaną przedstawione w osobnym ogłoszeniu o konkursie ofert. Nabycie Nieruchomości 1 pozwala na realizację możliwych inwestycji, w **wariantcie 1A** (Prywatny Akademik), **wariantcie 2A** (Magazyn typu „Self Storage”) oraz **wariantcie 3A** (Centrum Medyczne).

Ponadto, istnieje możliwość jednoczesnego nabycia Nieruchomości 2, która bezpośrednio przylega do Nieruchomości 1, tworząc z nią funkcjonalną całość, w ramach indywidualnych negocjacji z jej właścicielem. Nabycie Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 pozwala na realizację inwestycji w **wariantcie 1B** (Prywatny Akademik), **wariantcie 2B** (Magazyn typu „Self Storage”) oraz **wariantcie 3B** (Centrum Medyczne). W celu uzyskania szczegółowych informacji o wstępnych warunkach sprzedaży Nieruchomości 2 zapraszamy do kontaktu.

W przypadku zainteresowania zakupem Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, w tym uzyskaniem szczegółowych informacji (operatów, sporządzonych analiz chłonności i analiz możliwości inwestycyjnych) o nieruchomościach, zapraszamy do kontaktu mailowego lub telefonicznego.

e-mail: unidruk@akrolik.pl
telefon: + 48 502 331 330