

**Lokal lub mieszkanie Klima Własna KW**

Numer oferty	<b>34964550505</b>
Typ transakcji	<b>Sprzedaż</b>
Cena	<b>170 000 zł</b>
Powierzchnia	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Cena za m <sup>2</sup>	<b>8 362 zł / m<sup>2</sup></b>

**i OPIS OFERTY**

Lokal użytkowy o powierzchni 20,33 m<sup>2</sup> usytuowany w spokojnej, doskonale skomunikowanej części Wawra - Falenicy, przy ul. Bysławskiej. Nieruchomość po generalnym remoncie, gotowa do natychmiastowego przejęcia.

Przestrzeń tworzy jedno otwarte pomieszczenie o wysokości 240 cm, doświetlone trzema oknami dwoma od strony wschodniej i jednym od północnej. Łazienka nie jest jeszcze wydzielona, jednak ciepła i zimna woda oraz kanalizacja są w toku realizacji, co daje nabywcy pełną swobodę w zaplanowaniu układu sanitarnego. Lokal wyposażony jest w klimatyzację z funkcją grzania. Nieruchomość posiada własną księgę wieczystą.

**Przeznaczenie i potencjał**

Charakter piwnicy, wbrew pozorom, stanowi tu atut: zapewnia pełną dyskrecję klientów, eliminuje hałas z zewnątrz i obniża koszty eksploatacyjne względem lokali naziemnych. Tego rodzaju działalność opiera się na rezerwacjach i stałych klientach, nie na przypadkowym ruchu z ulicy -a właśnie taki model doskonale odpowiada temu miejscu.

Dodatkowym atutem są niskie koszty utrzymania - miesięczny czynsz administracyjny wynosi zaledwie 315 zł. Lokal sprawdzi się również jako pracownia twórcza, studio nagrań, przestrzeń do korepetycji lub jednoosobowe biuro. Naturalna izolacja akustyczna piwnicy, którą studia naziemne uzyskują dopiero po kosztownych adaptacjach, jest tu dostępna od pierwszego dnia.

**Dodatkowe możliwości rozwoju**

Dodatkowym atutem jest możliwość zmiany przeznaczenia lokalu na mieszkalny proces sprowadza się do dopełnienia formalności administracyjnych. Dla nabywcy zainteresowanego mikroapartamentem lub kawalerką byłoby to rozwiązanie rzadko dostępne w tej cenie.

**Lokalizacja i komunikacja**

Lokal mieści się przy pętli autobusowej linii 521 i 146. W odległości 500 m znajduje się stacja PKP Falenica obsługiwana przez SKM oraz Kolej Mazowiecką, zapewniając szybkie połączenie z centrum Warszawy.

Kierowcy docenią lokalizację zaledwie 3 minuty od węzła Patriotów na Południowej Obwodnicy Warszawy - skąd bez korków można dojechać do Wilanowa, Ursynowa, Mokotowa oraz na lotnisko Chopina.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się przedszkole Sosnowa Stacyjka (200 m), Szkoła Podstawowa nr 76 (650 m) oraz XXV Liceum Ogólnokształcące (650 m). Na zakupy wystarczy kilka minut spaceru w okolicy działają Biedronka, Lidl, Stokrotka, Żabka oraz bazar w Falenicy ze zdrową, lokalną żywnością. Bliskość lasu i Wisły dopełnia obraz spokojnej, zielonej dzielnicy z pełną infrastrukturą miejską.

**Budynek i wspólnota**

Blok wybudowany w 1966 roku w technologii tradycyjnej murowanej. W 2009 roku przeprowadzono kompleksową termomodernizację: wymieniono instalację centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjną,

a kotłownię wyposażono w nowoczesny piec gazowy. Wspólnota mieszkaniowa jest dobrze zarządzana i nie posiada żadnego zadłużenia.

## ✉ **KONTAKT**

👤 **Brik Nieruchomości**

✉ info@brik.com.pl

☎ +48 501 710 500

📍 **BRiK Nieruchomości** ul. Kondratowicza 18 lok. 421, 03-285 Warszawa

Oferta wysłana z programu IMO dla pośredników.