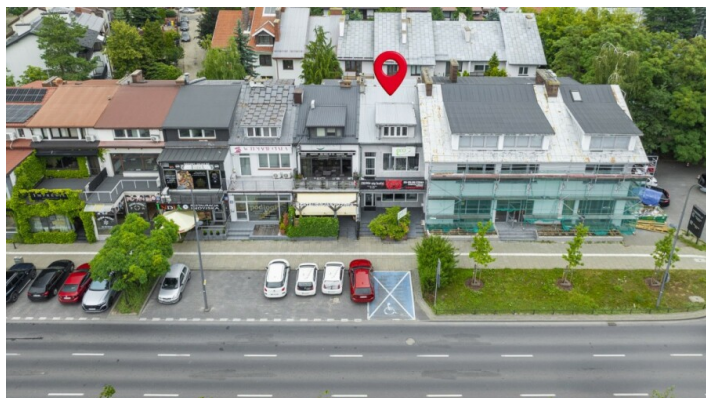


Budynek komercyjny 241 m²-Mokotów Sadyba-PowsińskaNumer oferty **34964566387**Typ transakcji **Sprzedaż**Cena **3 950 000 zł**Powierzchnia **307 m²**Cena za m² **12 866 zł / m²****i OPIS OFERTY**

Cena: 3 950 000 PLN

Powierzchnia użytkowa: 240,89 m²Powierzchnia całkowita: 307,32 m²Powierzchnia zabudowy: 75 m²**UNIKATOWOŚĆ NA MAPIE MOKOTOWA**

Niezależne segmenty handlowo-usługowe z własnym zapleczem w tej części Warszawy to niezwykła rzadkość na rynku nieruchomości komercyjnych.

W przeciwieństwie do lokali położonych w parterach budynków wielorodzinnych, ta nieruchomość zapewnia całkowitą autonomię, brak jakichkolwiek ograniczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, swobodę w prowadzeniu działalności oraz szerokie możliwości adaptacyjne wnętrza i elewacji pod identyfikację wizualną Twojej marki.

DOSKONAŁA LOKALIZACJA I KOMUNIKACJA

Nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy Powsińskiej 18 - jednej z głównych i najbardziej rozpoznawalnych arterii komunikacyjnych łączących Śródmieście i Górny Mokotów z Sadybą, Wilanowem oraz Konstancinem-Jeziorną. Charakteryzuje się genialną ekspozycją i stałym, wysokim natężeniem ruchu kołowego.

Odległości od kluczowych punktów:

Przystanek autobusowy (Muszyńska / Powsińska): bezpośrednio przy nieruchomości (komfortowy dojazd dla klientów i kadry).

Centrum Handlowe Sadyba Best Mall: ok. 600 m (3 minuty samochodem).

Trasa Siekierkowska: ok. 1,2 km (szybki wjazd na obwodnicę i połączenie z prawobrzeżną Warszawą).

Sąsiedztwo międzynarodowych szkół: W promieniu 1,5 km znajdują się znane placówki międzynarodowe (m.in. The British School Warsaw, Lycée Français de Varsovie), co generuje naturalny ruch zamożnych mieszkańców w najbliższym otoczeniu.

Miasteczko Wilanów: ok. 2,5 km.

Centrum Warszawy (PKiN): ok. 6,5 km (ok. 12-15 minut jazdy).

POTENCJAŁ BRANŻOWY (Ideale przeznaczenie)

Dzięki rozplanowaniu na 4 funkcjonalnych kondygnacjach (w tym pełnowymiarowej piwnicy na zaplecze logistyczne), obiekt idealnie wpisuje się w potrzeby:

Edukacji prywatnej / Biznesu dziecięcego: Prywatna szkoła językowa, kameralne przedszkole/żłobek, centrum korepetycji lub zajęć pozaszkolnych (ogromny popyt w tej części miasta).
Sektora medycznego / Beauty premium: Klinika stomatologiczna, medycyna estetyczna, kompleks gabinetów lekarskich, fizjoterapia.
Usług profesjonalnych i Zarządu: Kancelaria prawna/notarialna, biuro projektowe, agencja kreatywna, siedziba spółki lub funduszu.
Showroomu / Salonu flagowego: Z racji świetnej widoczności od głównej ulicy.

STRUKTURA I FUNKCJONALNOŚĆ BUDYNKU

Budynek oferuje łącznie 240,89 m² powierzchni użytkowej zmodernizowanej przez właścicieli w celu uzyskania maksymalnej ergo-biurowej przestrzeni z podziałem na strefy operacyjne oraz zaplecze:

PIWNICA (Niezbędna baza logistyczno-socjalna - łączna pow. ok. 69 m²): Kluczowa kondygnacja \"cichego zaplecza\", pozwalająca na odciążenie pięter reprezentacyjnych. Znajduje się tu w pełni urządzona kuchnia dla pracowników, bezpieczne i pojemne archiwum na dokumentację, toaleta, kotłownia oraz pomieszczenie magazynowe.

PARTER (Strefa reprezentacyjna / klienta - łączna pow. ok. 89 m²): Wygodna strefa wejściowa z poczekalnią, klatką schodową, dedykowaną salką konferencyjną do spotkań, przestronnym, otwartym biurem oraz łazienką.

PIĘTRO (Strefa operacyjna - łączna pow. ok. 68 m²): Dwa niezależne, doskonale doświetlone pomieszczenia biurowe, sala konferencyjna połączona z funkcjonalnym, małym aneksem kuchennym.

PODDASZE (Strefa zarządu / gabinetowa - łączna pow. ok. 65 m²): Cicha, kameralna przestrzeń mieści dwa niezależne, komfortowe gabinety dyrektorskie oraz osobne pomieszczenie na bieżącą dokumentację.

Nieruchomość zostanie przekazana nowemu nabywcy jako wolna od zaraz (obecnie działalność prowadzą tu właściciele, którzy relokują swoje biuro), co gwarantuje płynne wejście w posiadanie obiektu.

INFORMACJE EKONOMICZNE I OPERACYJNE (Koszty stałe)

Budynek charakteryzuje się stabilnymi i w pełni udokumentowanymi kosztami utrzymania. Zestawienie opłat:

Podatek od nieruchomości: 9 733,00 zł / rok.

Użytkowanie wieczyste gruntu (działka nr 52): 4 167,44 zł (rok 2026) / 5 275,68 zł (prognoza 2027).

Dzierżawa przyległych pasów gruntu (dz. 53, 63/6 zapewniających pełną funkcjonalność terenu): 476,93 zł / miesiąc.

Media (szacunkowy koszt na bazie okresu zimowego): woda ok. 80 zł, prąd ok. 1 041 zł, gaz ok. 1 193 zł / miesiąc.

STAN PRAWNY

Budynek: Pełna własność prywatna.

Grunt: Uregulowane użytkowanie wieczyste. Stan prawny w Księdze Wieczystej jest całkowicie \"czysty\" od roszczeń osób trzecich (dawne postępowania spadkowe zostały prawomocnie zamknięte i wykreślone w 2020 roku).

Pasy gruntu przyległego są dzierżawione od m.st. Warszawy na podstawie regularnie opłacanych umów komercyjnych.

✉ 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](#).