

AKADEMIKI
(PRS)

WROCŁAW
UL. FABRYCZNA
OBRĘB GRABISZYN

DZIAŁKA
Z POZWOLENIEM
NA BUDOWĘ
I PROJEKTEM





SPIS TREŚCI

SPECYFIKA OFERTY

WROCŁAW

LOKALIZACJA

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

WIDOKI URBANISTYCZNE

MIEJSCA POSTOJOWE

STRUKTURA

ARCHITEKTURA

WIZUALIZACJE

KONTAKT

SPECYFIKA OFERTY

- **Podstawowe informacje:**

Ul. Fabryczna, Wrocław

- **Łączna powierzchnia działki:**

10 494,75 m²

- **Forma władania:**

Użytkowanie wieczyste

- **Pozwolenie na budowę**

Pozwolenie na budowę 2026r.

- **Miejsca parkingowe zewnętrzne:**

80

- **Miejsca parkingowe garaż podziemny:**

230

- **Liczba pokoiw:**

Około 790

- **Powierzchnia użytkowa:**

PUM (pokoje):

około 26 650 [m²]

PUU (usługi):

1 015 [m²]

PU całkowita:

około 27 665 [m²]



FABRYCZNA - TO JEDEN Z NAJPEWNIJSZYCH ADRESÓW INWESTYCYJNYCH WE WROCLAWIU

ROSNAĆA POPULACJA, POTĘŻNY RYNEK AKADEMICKI, DYSPROPORCJA POPYTU I PODAŻY NAJMU, ŚWIETNA MOBILNOŚĆ I ABSOLUTNIE UNIKALNA BLISKOŚĆ UCZELNI.

MIASTO MA DUŻĄ I MŁODĄ POPULACJĘ; STUDENCI STANOWIĄ ISTOTNY SEGMENT DEMOGRAFICZNY.

PRZYJEZDNI STUDENCI (~60 %) GENERUJĄ SILNY POPYT NA MIESZKANIA, AKADEMICKI, NAJEM.

MIESZKAŃCÓW MIASTA JEST PONAD 670 000 — CO W POŁĄCZENIU ZE STUDENTAMI DAJE BARDZO DOBRY POTENCJAŁ NAJMU.

DANE WSKAZUJĄ, ŻE OBSZAR INWESTYCJI PRZY UL. FABRYCZNEJ MA DOSTĘP DO DYNAMICZNEGO RYNKU NAJMU ZARÓWNO DLA STUDENTÓW, JAK I OSÓB PRACUJĄCYCH LUB PRZYJEZDNYCH.

- We Wrocławiu działa ok. 22 szkół wyższych/uczelnianych instytucji (publicznych i niepublicznych).
- W całym województwie dolnośląskim jest 42 uczelnie, z czego większość (ok. 27) zlokalizowana jest w samym Wrocławiu.
- Największe uczelnie we Wrocławiu:
Uniwersytet Wrocławski – ok. 22 000 studentów.
Politechnika Wrocławska – ok. 22 600 studentów.
Uniwersytet Medyczny we Wrocławiu – ok. 6 400 studentów.
- Wrocław jest trzecią co do wielkości aglomeracją akademicką w Polsce – po Warszawie i Krakowie.

LOKALIZACJA



WROCLAW

- WĘZEL DROGOWY REGIONU – SKRZYŻOWANIE GŁÓWNYCH TRAS: AUTOSTRADY A4 ORAZ DRÓG EKSPRESOWYCH S5 I S8
- NAJWIĘKSZY WĘZEL KOLEJOWY DOLNEGO ŚLĄSKA
- MIĘDZYNARODOWE LOTNISKO – PORT LOTNICZY WROCLAW
- SILNE POWIĄZANIA AGLOMERACYJNE

WROCLAW FABRYCZNA

CZAS DOJAZDU – REALNY KOMFORT ŻYCIA



Dworzec główny **(5-7 min)** pociągami



Rynek **(10 min)** komunikacją/tramwajem

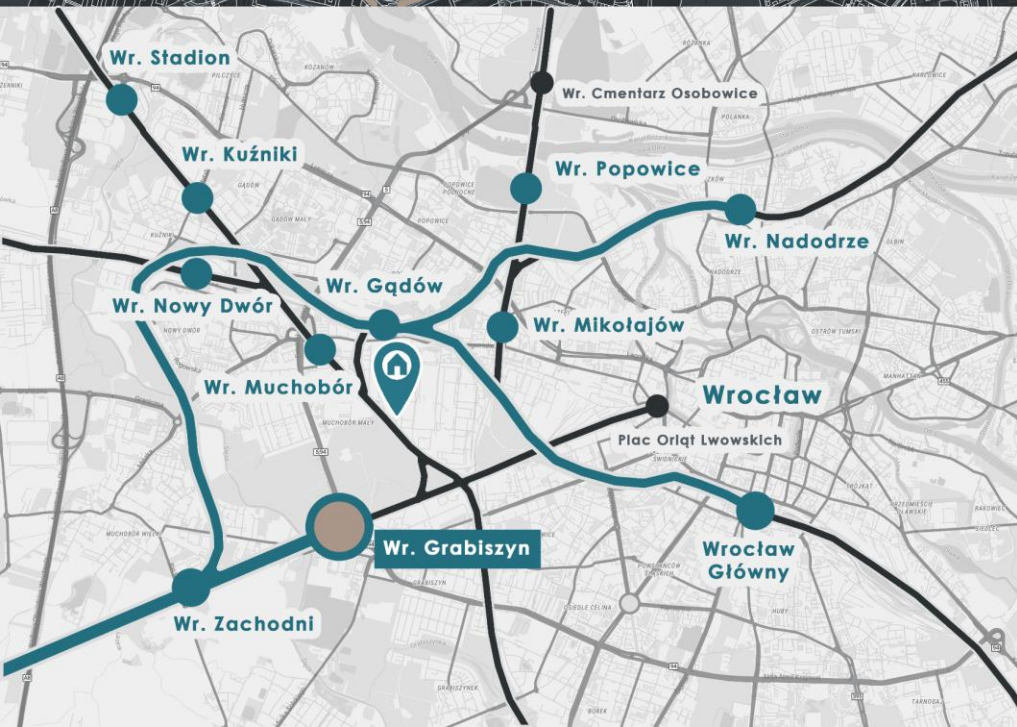
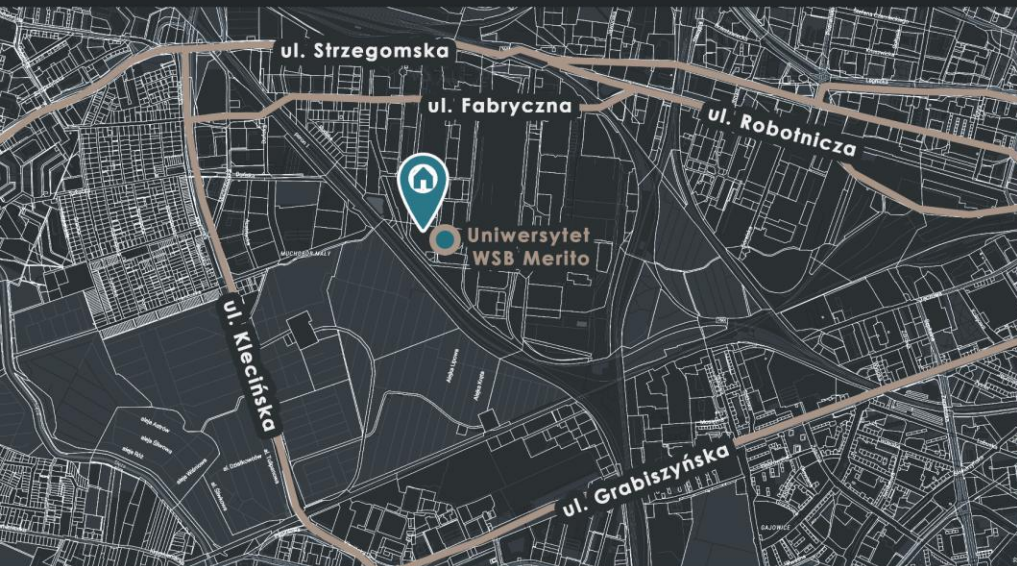
Politechnika Wroclawska **(10 min)**

Uniwersytet Wroclawski **(10-12 min)**



Lotnisko Wroclaw **(15-20 min)** autem

LOKALIZACJA



KOMUNIKACJA

- NAJBLIŻSZĄ STACJĄ KOLEJOWĄ JEST **WROCŁAW MIKOŁAJÓW** (UL. STACYJNA 5, DZIELNICA FABRYCZNA/SZCZEPIN).
- DZIAŁKI 6/5-6/9 SĄ W OBRĘBIĘ **UL. FABRYCZNEJ / GRABISZYN** I ZNAJDUJĄ SIĘ OKOŁO 400-650 METRÓW PIESZO OD STACJI (W ZALEŻNOŚCI OD PUNKTU STARTOWEGO).
- SZACOWANY CZAS DOJŚCIA: OK. 5-8 MINUT PIESZO.

PRS & AKADEMIKI

- WROCŁAW JEST **2. NAJWIĘKSZYM RYNKIEM PRS W POLSCE**
- NOWOCZESNE PRYWATNE AKADEMIKI POKRYWAJĄ TYLKO OK. 2% POTRZEB
- MIASTO RAPORTUJE **TRWAŁY DEFICYT MIESZKAŃ NA WYNAJEM**
- WZROST CEN NAJMU 8-15% ROCZNIE



EDUKACJA

- W POKLIŻU GRABISZYNA DZIAŁA **UNIWERSYTET WSB MERITO**, ZNANY Z PRAKTYCZNYCH, ELASTYCZNYCH STUDIÓW.
- WROCŁAW TO **DUŻY OŚRODEK AKADEMICKI** Z BOGATĄ OFERTĄ UCZELNI I KIERUNKÓW DLA STUDENTÓW.

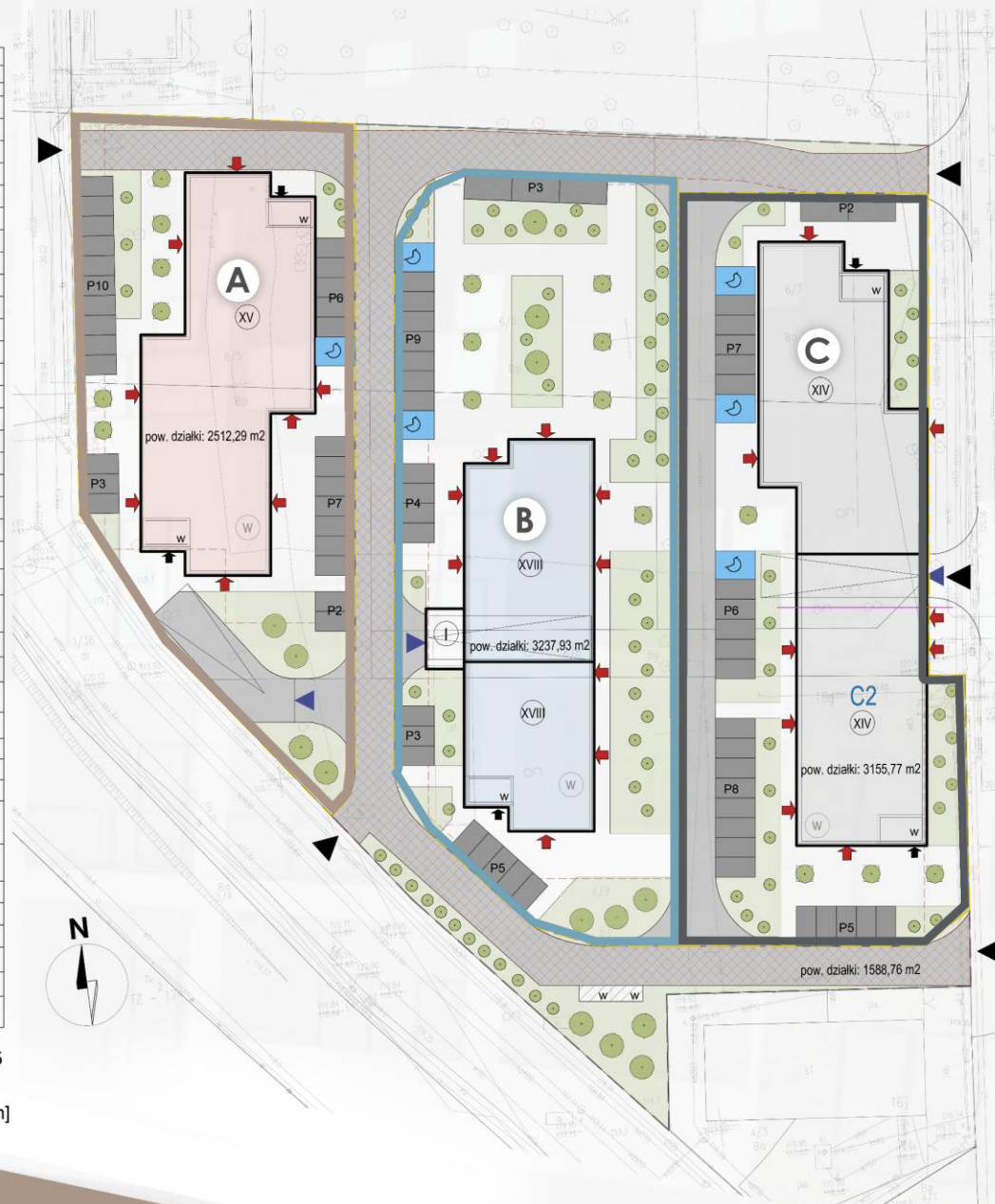
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

LEGENDA :

SYMBOL	NAZWA
	GRANICA DZIAŁEK INWESTORA - ZAKRES OPRACOWANIA
	WYDZIELENIE BUDYNKÓW NA ETAPY
	BUDYNKI SĄSIADUJĄCE
	BUDYNKI PROJEKTOWANE USŁUGOWE - AKADEMICKI
	SEGMENTY USŁUGOWE (partir)
	OZNACZENIE IŁOŚCI KONDYGNACJI W BUDYNKU
	OZNACZENIE BUDYNKU
	OZNACZENIE GRUPY WYSOKOŚCIOWEJ BUDYNKU
	PROJEKTOWANY CIĄG PIEKZO-JEZDNY
	PROJEKTOWANE CHOCHNIKI PIESZE
	POWIERZCHNIA TRAWIASTA
	POWIERZCHNIA TRAWIASTA NA POZIOMIE O GARAZU NAZIEMNEGO (50% biol czynne)
	PRZESTRZEN POD SIŁOWNIE NA ŚWIEŻYM POWIETRZU
	GEOKRATA
	ZAKRES KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
	PLAC REKREACYJNY (przeszłość wspólna)
	PLAC REKREACYJNY - CEGŁA (przeszłość wspólna)
	ZBIORNIK RETENCYJNY
	FONTANNA (powierzchnia betonowa/ brukowa z płytkim poziomem wody)
	MOSTKŁADKA (przejście nad wodą)
	MEJSCA POSTOJOWE 2,55m
	MEJSCA POSTOJOWE 2,55m parking podziemny
	MEJSCA POSTOJOWE 3,65m dla osób z niepełnosprawnością
	MEJSCA POSTOJOWE 3,65m miejsce postojowe równoległe
	MEJSCA CZASOWEGO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH (waga 5x3m oraz 5x6m) 10-40m odległości od budynku, 3m od granicy działki
	DROGA PPOŻ
	RAMPA ZJAZDOWA DO GARAZU PODZIEMNEGO
	KOMUNIKACJA PIONOWA
	WJAZD NA DZIAŁKĘ
	WEJŚCIE POJEJMKI NA ODPADY
	WEJŚCIE GŁÓWNE
	ZIELEN IZOLACYJNA (min 3m od granicy działki, min 10m od budynku)
	ZIELEŃ ŚREDNIA PROJEKTOWANA (min 3m od granicy działki, 10m od budynku)
	ZIELEŃ NISKA PROJEKTOWANA KRZEW / NISKIE DRZEWO
	TARASY
	SUMA MIEJSC POSTOJOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH SEGMENTACH
	POWIERZCHNIA POSZCZEGÓLNEJ STREFY PARKINGOWEJ
	BRAMA ENO
	STANOWISKO ROWEROWE
	PODNOŚNIK DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ

0 5 10 15 20 25

[m]



POZWOLENIE A

- POWIERZCHNIA DZIAŁKI A:
2 512,29 [m²]
- LICZBA POKOJÓW:
OKOŁO 240
- PUM (POKOJE):
7 850 [m²]
- PUU (USŁUGI):
Okolo 390 [m²]
- SUMA PU:
8 700 [m²]
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH:
59 podz. + 28 naz.
- LICZBA KONDYGNACJI:
15

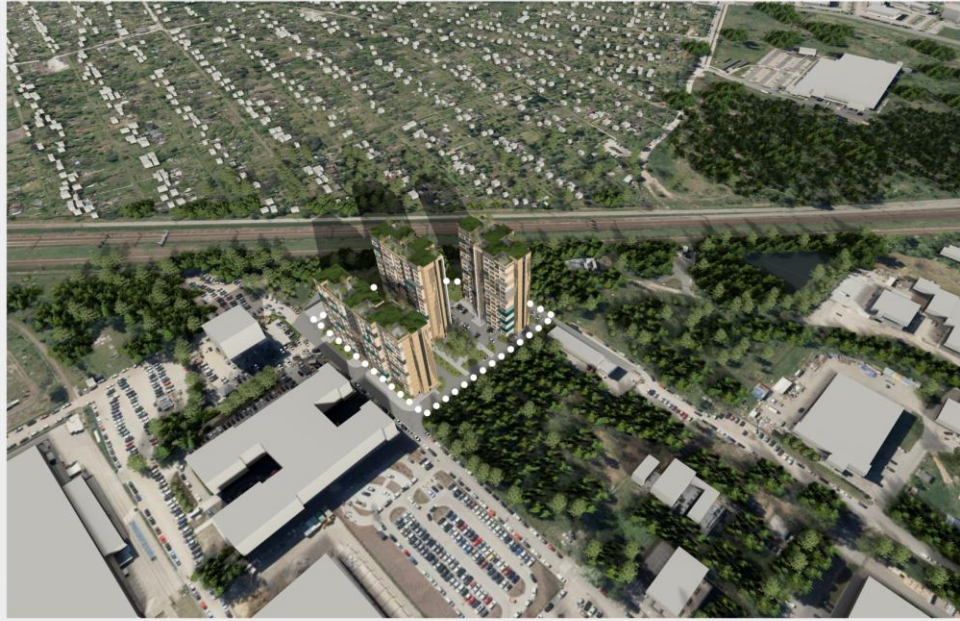
POZWOLENIE B

- POWIERZCHNIA DZIAŁKI B:
3 237,93 [m²]
- LICZBA POKOJÓW:
OKOŁO 250
- PUM (POKOJE):
8 360 [m²]
- PUU (USŁUGI):
Okolo 325 [m²]
- SUMA PU:
9 010 [m²]
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH:
83 podz. + 24 naz.
- LICZBA KONDYGNACJI:
18

POZWOLENIE C

- POWIERZCHNIA DZIAŁKI C:
3 155,77 [m²]
- LICZBA POKOJÓW:
OKOŁO 300
- PUM (POKOJE):
10 440 [m²]
- PUU (USŁUGI):
555 [m²]
- SUMA PU:
11 600 [m²]
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH:
88 podz. + 28 naz.
- LICZBA KONDYGNACJI:
14

WIDOKI URBANISTYCZNE



MIEJSCA POSTOJOWE



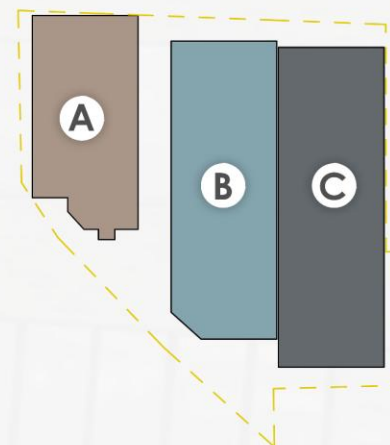
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH:

- **BUDYNEK A:**
PARKING PODZIEMNY – 59 MP
PARKING NAZIEMNY – 28 MP

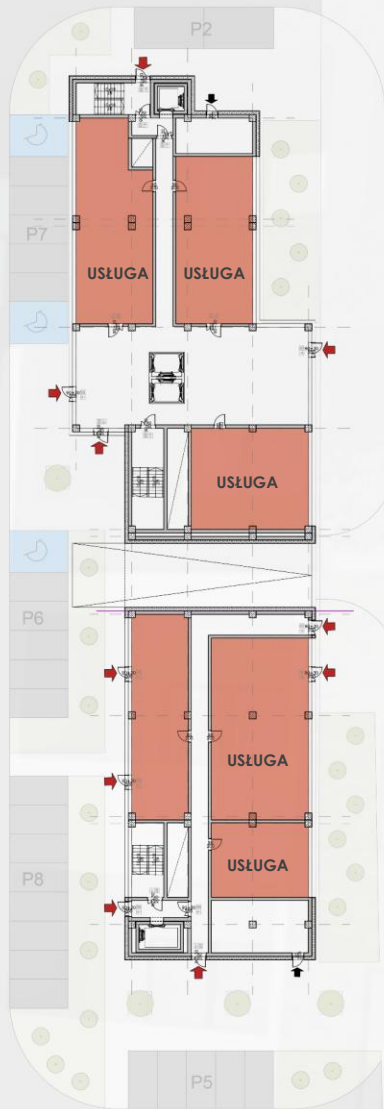
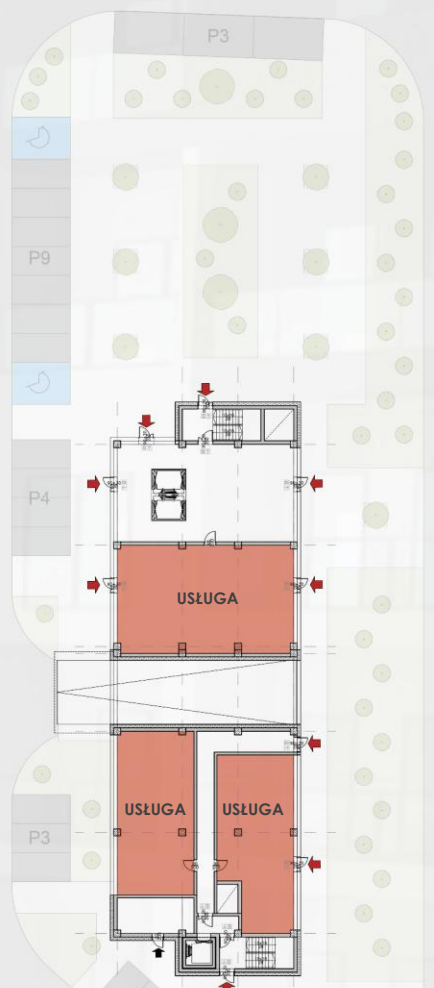
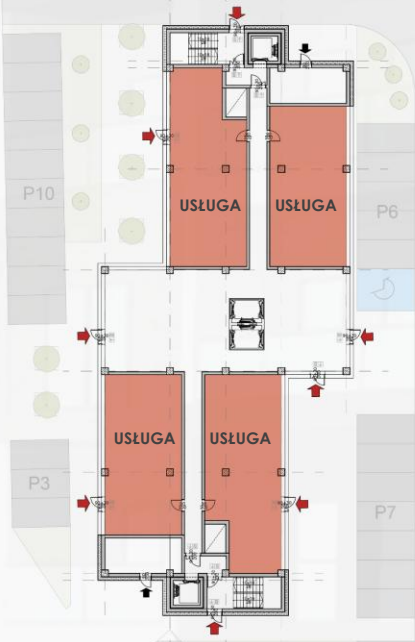
- **BUDYNEK B:**
PARKING PODZIEMNY – 83 MP
PARKING NAZIEMNY – 24 MP

- **BUDYNEK C:**
PARKING PODZIEMNY – 88 MP
PARKING NAZIEMNY – 28 MP

- W ZAŁOŻENIU PARKINGÓW PODZIEMNYCH PRZEWIDZIANO PRZYSZŁĄ, ADAPTACJĘ NA MDS (MIEJSCA DORAZNEGO SCHRONIENIA)



STRUKTURA - PARTER

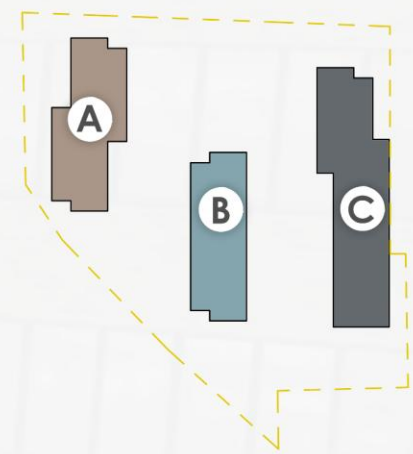


USŁUGI:

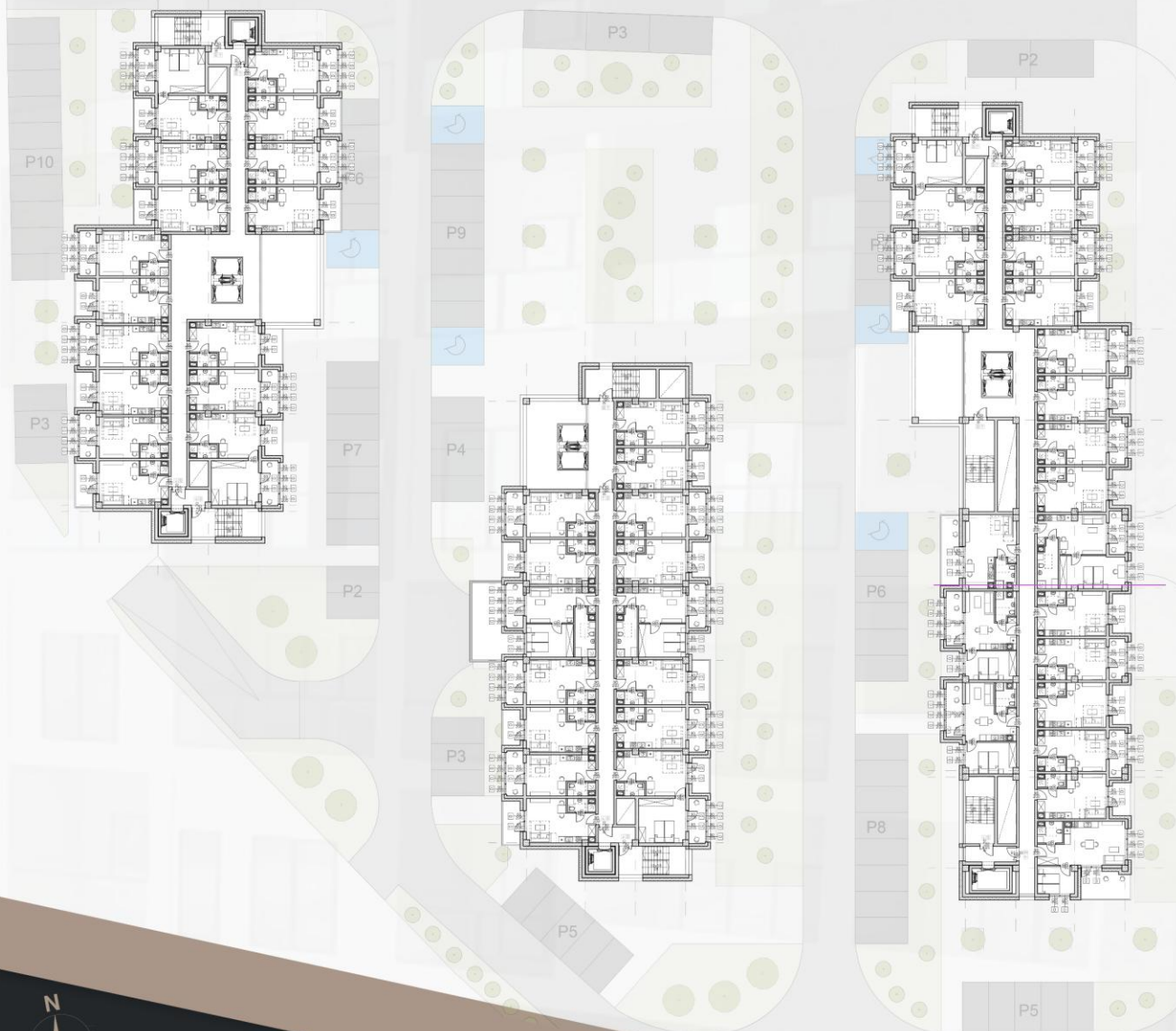
• **BUDYNEK A:**
OKOŁO 390 [m²]

• **BUDYNEK B:**
OKOŁO 325 [m²]

• **BUDYNEK C:**
OKOŁO 300 [m²]



STRUKTURA – CZĘŚĆ MIESZKALNA



CZĘŚĆ MIESZKALNA – POKOJE:

- **BUDYNEK A:**
LICZBA POKOI – OKOŁO 240
PUM – 7 850 [m²]

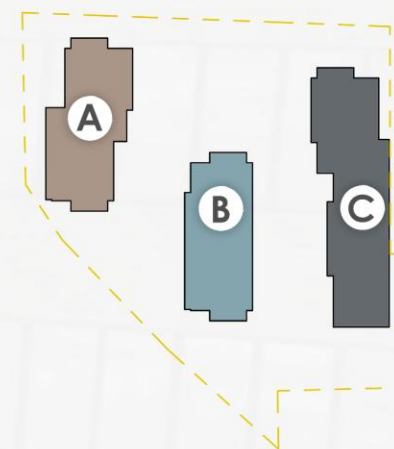
- **BUDYNEK B:**
LICZBA POKOI – OKOŁO 250
PUM – 8 360 [m²]

- **BUDYNEK C:**
LICZBA POKOI – OKOŁO 300
PUM – 10 440 [m²]

METRAŻ:

90% około 30 [m²] z loggią

10% około 40-45 [m²]





ARCHITEKTURA

- **DREWNO, KAMIEŃ, SZARY/BIAŁY TYNK** – NOWOCZESNA FORMA, JASNE KOLORY PRZEŁAMANE NIEBIESKIMI AKCENTAMI
- **RZEŻBA BRYŁY I KOLOROWE LOGGIE** – SCHODKOWA, ZRÓŻNICOWANA KOMPOZYCJA LOGGI I BALKONÓW








WIZUALIZACJA - WIDOK DZIENNY





 lumion



lumion





 lumion







WIZUALIZACJA - WIDOK DZIENNY



 lumion



WIZUALIZACJA - WIDOK DZIENNY



 lumion

WIZUALIZACJA - WIDOK NOCNY



WIZUALIZACJA - WIDOK NOCNY







 lumion

WIZUALIZACJA - WIDOK NOCNY



ZAPRASZAMY DO KONTAKTU