

€ 3,000,000	מחיר
€ 3,500,000	מחיר נכס מוכן לאכלוס
946	שטח בנוי במ"ר
€ 3,171	מחיר למ"ר
€ 3,700	מחיר למ"ר נכס מוכן לאכלוס
237	שטח מגרש במ"ר
24	מספר יחידות לאחר שיפוץ (אופציונלי)
1992	שנת בניה



נקודות עיקריות

בניין בן 4 קומות הממוקם באזור המסחרי של המשולש ההיסטורי באתונה – מרחק הליכה מכל נקודות העניין המרכזיות בעיר. האזור בו שוכן הנכס תוסס ומלא חיים לאורך כל שעות היממה ועתיד להפוך למזרחוב.

בבניין שתי מעליות. הבניין שמש בעבר כבנק ובקומת המרתף יש אזור כספות.

ניתן להסב את הנכס למלון דירות בוטיק. לבניין יש היתר בניה ל-2 קומות נוספות.

קומה	מ"ר	תיאור
מרתף	132	חדר דוודים, חדר כספות, מחסן, שירותים
קומת קרקע	132	כניסה, חנות
קומה ראשונה	233	חלל משרדי (חלל פתוח), מעליות
קומה שניה	219	חלל משרדי (חלל פתוח), מעליות, מטבחון, שירותים
קומה שלישית	195	חלל משרדי (חלל פתוח), מעליות, מטבחון, שירותים
לופט בקומה הרביעית	35	חדר מנועים של המעליות, יציאה אל הגג

Theatrou 9 – Athens, Historic Triangle



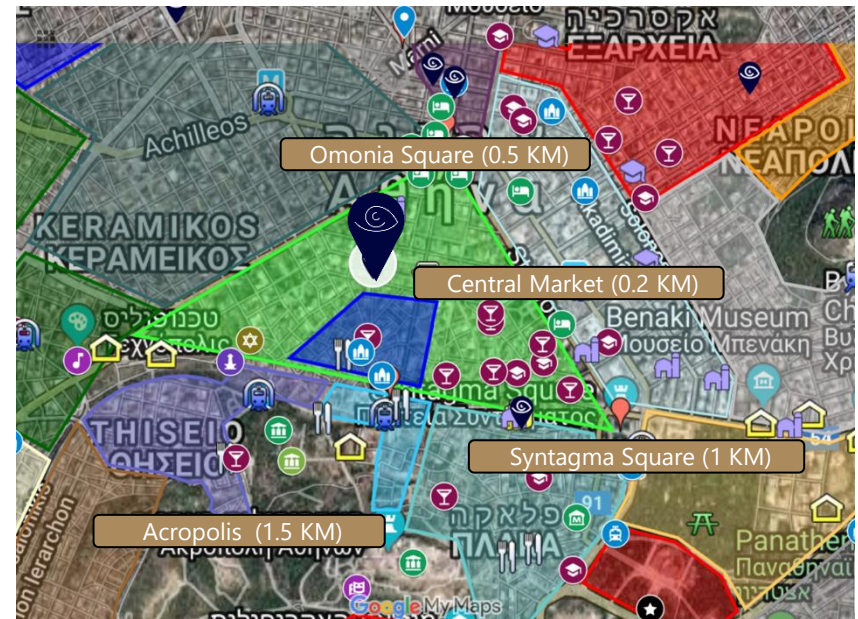
אזור הנכס

הנכס ממוקם באזור הביילויים המרכזי של אתונה וניתן למצוא בסמוך לבניין: מסעדות, חנויות ממיטב המותגים המובילים, משרדים ממשלתיים, מרכזי בילוי וכל מה שעיר גדולה ומרכזית עשויה להציע.

הנכס ממוקם רק 500 מ' מכיכר אומוניה ומתחנת המטרו המרכזית שלה. תחנת המטרו Monastiraki בה עוברים קווים M1 ו-M3 מרוחקת 550 מ' מהנכס. תחנת המטרו Panepistimio בה עובר קו מס' M2 המרכזי, מרוחקת 700 מ' מהנכס.



0.2	מרחק מהשוק המרכזי בק"מ
0.5	מרחק ממטרו בק"מ
0.5	מרחק מכיכר אומוניה בק"מ
0.5	מרחק ממונסטירקי בק"מ
1	מרחק מכיכר סינטגמה בק"מ
1.5	מרחק מהאקרופוליס בק"מ
1.8	מרחק ממוזיאון אקרופוליס בק"מ
35	מרחק משדה"ת אתונה בק"מ





הכיכר הקטנה אך הסמלית הזו, הממוקמת במרכז הבירה, מאחורי בניין העירייה של אתונה, **Theater Square** (כיכר התיאטרון) - משנה את מראה.

עיריית אתונה מתכננת את שיפוץ הכיכר. הפרויקט עתיד לשדרג את המראה האסתטי של המרחב, לקדם את מוסדות התרבות הממוקמים באזור, ליעל ולהנגיש את המרחב להולכי רגל ולעודד מגורים באזור הכיכר ע"י חיזוק תחושת הביטחון של תושבים ומבקרים לאורך כל שעות היממה. השיפוץ עתיד להחזיר את הכיכר לחלק אינטגרלי מאזור כיכר אומוניה המתחדש.



בשנות ה-30 של המאה ה-19 תוכנן המשולש ההיסטורי כמרכז העיר אתונה וגם כיום באזור מוגדר זה ממוקמים רוב מוקדי העניין החשובים של העיר.

המשולש ההיסטורי משתרע על שטח גדול ומלא חיים של אתונה המודרנית, והוא כולל שלושה מוקדים בשלושת הרבעים העיקריים של העיר – כיכר סינטגמה, כיכר מונאסטיראקי וכיכר אומוניה.

כיכר סינטגמה היא הכיכר הגדולה והמרכזית ביותר באתונה. פירוש שמה הוא "החוקה" - על שם החוקה היוונית של 1844. כיום הכיכר היא מקום נעים ביותר לטיול נעים בשעות היום או בלילה. רבים מן הרחובות הזעירים שמתחילים מהכיכר מובילים לאזורי העיר הגבוהים ולמורדותיה. האטרקציה המרכזית בכיכר היא ארמון המלכות לשעבר של המלך אוטו. המלך ואשתו המלכה עמליה גרו בבניין הניאו-קלאסי עד המהומות והמרד של 1843, שהביאו למיסוד חוקה דמוקרטית. הבניין שופץ ונפתח מחדש וכיום שוכן הפרלמנט ההלני במבנה המפואר.

כיכר אומוניה היא הכיכר העתיקה ביותר באתונה. הכיכר שוקקת חיים לאורך כל שעות היממה והכיכר מהווה מוקד בילויים ידוע לאתונאים בערבי מוצאי שבת. אזור כיכר אומוניה עובר תנופת פיתוח בשנים האחרונות והכיכר חוזרת לימיה המפוארים.

כיכר מונאסטיראקי ניתן למצוא המוני אנשים, חנויות רבות וחנויות עתיקות שבהן ניתן לקנות מזכרות, בגדים וגלויות מאתונה. בכיכר יש בתי קפה, טברנות ומסעדות רבות. שוק הפשפשים הידוע של אתונה יוצא מהכיכר ומהווה מוקד משיכה ועניין לתיירים ולאתונאים כאחד.

בתחום המשולש ההיסטורי נמצא גם **מדרחוב Ermou** – מדרחוב הקניות המרכזי ושוקק החיים של העיר אתונה. במדרחוב חנויות וסניפים של רשתות בינלאומיות רבות וכן של מעצבים מקומיים.



מוקדי עניין

- **שכונת Psyri** – בתי הקפה סביב הכיכרות הקטנות מלאים בכל שעות היום בצעירים שמגיעים לקבל את מנת האספרסו שלהם ולשבת עם חברים. בלילות הופכים המקומות לברים שהאתונאים מתגודדים סביבם. בסופי השבוע יש כל מיני אירועים, ואם מתמזל המזל ניתן לתפוס אולי איזה פסטיבל של להקות רוק מקומיות שבדרך כלל מתמקמות באחת הכיכרות ומתחילות לנגן (300 מ' מהנכס).
- **האגורה העתיקה** - האגורה הייתה מקום ההיאספות בערי-המדינה של יוון העתיקה. האגורה העתיקה באתונה, הייתה מוקד החיים החברתיים, התרבותיים והפוליטיים של העיר. כאן הגה סוקרטס את משנתו וכאן הטיף השליח פאולוס לנצרות בשנת 49 לספירה (650 מ' מהנכס).
- **מוזיאון ההיסטוריה הלאומי** ממוקם בבניין הפרלמנט הישן של אתונה אשר משמש כדוגמא בולטת לסגנון ניאו קלאסי. המבנה נבנה בשנת 1871 ואף שימש את האסיפה הלאומית בשנים 1875-1932 עד שהפך למוזיאון ההיסטוריה היוונית (850 מ' מהנכס).
- **בניין הפרלמנט** (בו יושב הפרלמנט היווני) שוכן בסמוך לאנדרטה לזכר החייל האלמוני, מול כיכר Syntagma. האטרקציה המרכזית בבית הפרלמנט היא חילופי המשמרות של החיילים היוונים הנקראים אבזונים. מקור המילה בשיריו האפיים של הומרוס שהשתמש בהטייתה כדי לתאר את הלוחמים הגבוהים, החזקים והמטופחים. חילופי המשמרות מתרחשים בכל שעה עגולה לצלילי תזמורת. חילופי המשמרות הופכים לטקס של ממש בימי ראשון כשבשעה 11:00 מתחלף המשמר בחיילי יחידת העילית של חיל הרגלים לצלילי תזמורת הצבא היווני, בטקס בו לוקחים חלק 120 חיילים. המבנה נבנה בשנים 1842-1836 ובשימושו הקודם שימש כארמון למלכי יוון (1 ק"מ מהנכס).
- **שכונת ה-Plaka** – השכונה שלמרגלות האקרופוליס באתונה היא השכונה המפורסמת ביותר וגם העתיקה ביותר של אתונה, כמו שתיררים מגיעים מכל העולם לטפס על האקרופוליס ולמוזיאון האקרופוליס גם ה-Plaka היא אחת מיעדי התיירות המפורסמים ביותר של אתונה ושיטוט בה הוא בגדר חובה (1.4 ק"מ מהנכס).



קניות באזור הנכס

- השוק המרכזי של אתונה ממוקם באגורה שבלב העיר. כפי ששמו מרמז, זהו שוק עמוס ומלא חיים, צבעוני ומעניין. השוק המרכזי הוא שוק מזון בעיקרו, הכולל מתחם ירקות ופירות, מתחם בשר ומתחם דגים. מומלץ להסתובב בשוק עם נעליים סגורות כיוון שהרצפה מעט רטובה ומחליקה, בייחוד באזור הדגים. סביב השוק חנויות קטנות המוכרות גם הן דברי מזון דוגמת זיתים, תבלינים וגבינות, כמו גם טברנות רבות. (200 מ' מהנכס).
- Monastiraki Flea Market - השוק הפתוח המפורסם ביותר בעיר. השוק רחב הידיים ממוקם בקצהו של איזור הפלאקה שלרגלי האקרופוליס ומשתרע מסביב לכיכר מונאסטיראקי ולאורך הרחובות ארמו (Ermou) ופנדורוסו (Pandrossou). השוק עמוס בחנויות ודוכנים המוכרים החל מבגדים, צעצועים ועתיקות ועד של חפצים יד שנייה ומציאות שונות. השוק מתמלא באנשים בעיקר בימי ראשון, וכן אינספור בתי קפה והמסעדות שמסביבו. (600 מ' מהנכס).
- הנכס ממוקם רק 650 מ' ממדרחוב הקניות המרכזי של אתונה - Ermou, וניתן למצוא בו את כל הרשתות הבינלאומיות: ZARA, H&M, MANGO, Marks & Spencer. (הסניף ממוקם ממש בצמוד לנכס) ועוד.
- City Link - אחד ממרכזי הקניות והבילוי הפופולריים בעיר אתונה, עם חנויות של מותגים מובילים, בתי קפה ומסעדות ואפשרויות בילוי לכל המשפחה (1.2 ק"מ מהנכס).



- Tavern Klimataria – טברנה יוונית מסורתית (89 מ' מהנכס)
- Diporto – מסעדה יוונית (94 מ' מהנכס)
- O Aris – מסעדה וטברנה יוונית (230 מ' מהנכס)
- Boiler – אחד מהברים החמים כיום באתונה. מתנגנת בו מוזיקה אלטרנטיבית ומודרנית (300 מ' מהנכס)
- Astron – בר ומועדון ריקודים לאוהבי מוזיקת טכנו (300 מ' מהנכס)
- מועדון הלילה 7 Times Live Music and Dance Club (300 מ' מהנכס)
- Six D.O.G.S. – מרכז בילוי ותרבות שנפתח ב-2009, במבנה מהמאה ה-19 שעבר שיפוץ והתאמה לשימושו החדש. המתחם כולל בר-מסעדה שנמצא בחצר ענקית וחבויה, בר נוסף בקומת הכניסה, חלל להרצאות, להופעות ולהצגות וחלל תצוגה לאמנות עכשווית מקומית. (500 מ' מהנכס)
- Baba Au Rum – מגישים את הקוקטיילים הטובים ביותר באתונה (600 מ' מהנכס)
- בר ה- Tailor Made - ה-בר הטרנדי באזור Pysri (600 מ' מהנכס)
- Booze Cooperativa – בר קפה טרנדי. יש בו ירידה לחצר ו-2-3 מפלסים. אחד מהם גלריה והשני משמש כמועדון בחורף. מוזיקה מגוונת, לפעמים דיג'יי, ואווירה נעימה גם למי שבא בשעות הצהריים לקפה רגוע (600 מ' מהנכס)
- Palia Omonia (600 מ' מהנכס)
- Centrale Cafe – בית קפה טרנדי וידוע באתונה (850 מ' מהנכס)
- Le Petit Village – ביסטרו צרפתי מודרני (950 מ' מהנכס)
- ATHINAIKON – טברנה יוונית מסורתית (950 מ' מהנכס)
- Tzitzikas kai Mermigas – מסעדה יוונית מודרנית (1 ק"מ מהנכס) במרחק 2-3 דקות מהנכס ניתן למצוא סניפים של רשתות מזון מהיר ידועות כגון: Starbucks, KFC, וכן פיצריות, פלאפלויות ומסעדות המבורגרים.



מסעדות וחיי לילה בקרבת הנכס



מוסדות להשכלה גבוהה בקרבת הנכס

- AKTO (400 מ' מהנכס)
- NewSchool.Athens (650 מ' מהנכס)
- City Unity College (750 מ' מהנכס)
- Vellios School of Art (800 מ' מהנכס)
- National and Kapodistrian University of Athens (900 מ' מהנכס)
- Greek Open University (1 ק"מ מהנכס)
- Attic College (1.1 ק"מ מהנכס)
- University Campu (1.2 ק"מ מהנכס)
- Webster Athens Campus (1.2 ק"מ מהנכס)
- University of Cambridge ESOL (1.2 ק"מ מהנכס)
- National Technical University of Athens (1.2 ק"מ מהנכס)
- Athens University School of Economics (1.7 ק"מ מהנכס)
- Agricultural University of Athens (2 ק"מ מהנכס)
- Panteion University of Social and Political Sciences (3.2 ק"מ מהנכס)

