



# FINDERS

Tailor Made Investments



## נקודות עיקריות

€ 2.000.000	עלות הנכס
1,074	שטח בנוי כולל במ"ר
224	שטח מגרש במ"ר
€ 1,863	מחיר למ"ר
30	מספר יחידות לאחר שיפוץ (אופציונלי)

בית מלון הממוקם במיקום נהדר במרכז אתונה סמוך לכיכר Omonia. מבנה הנכס ומיקומו אידיאליים להסבתו לשימוש כהוסטל, סוג נכס שפחות קיים בסביבה. כיכר Omonia היא מקום שוקק בו נפגשים תיירים, רוכלים ועוברי אורח. בסמוך לכיכר. בתחילת 2020 הסתיים שיפוץ נרחב של הכיכר.

הבניין כולל מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות נוספות וחדר על גג הבניין. בקומת הקרקע יש שלוש חנויות שלאחת מהן יש גישה למרתף הבניין. אחת החנויות היא חנות פעילה ושתי האחרות יאוחדו וימכרו כיחידה אחת. בקומת הקרקע של הבניין, מלבד לובי ואזור קבלה יש גם שני חדרי שירותים ושני מחסנים.

כיום כולל בית המלון 30 חדרים (עם חדרי רחצה משותפים בכל אחת מהקומות).

ניתן להוסיף לבניין תוספת בניה של 351 מ"ר.

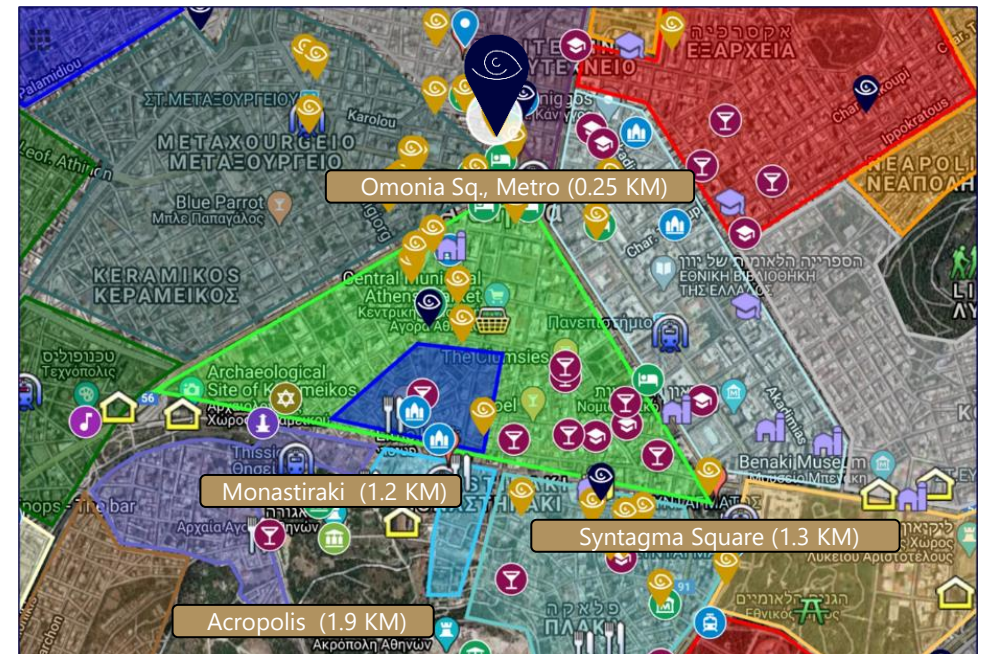
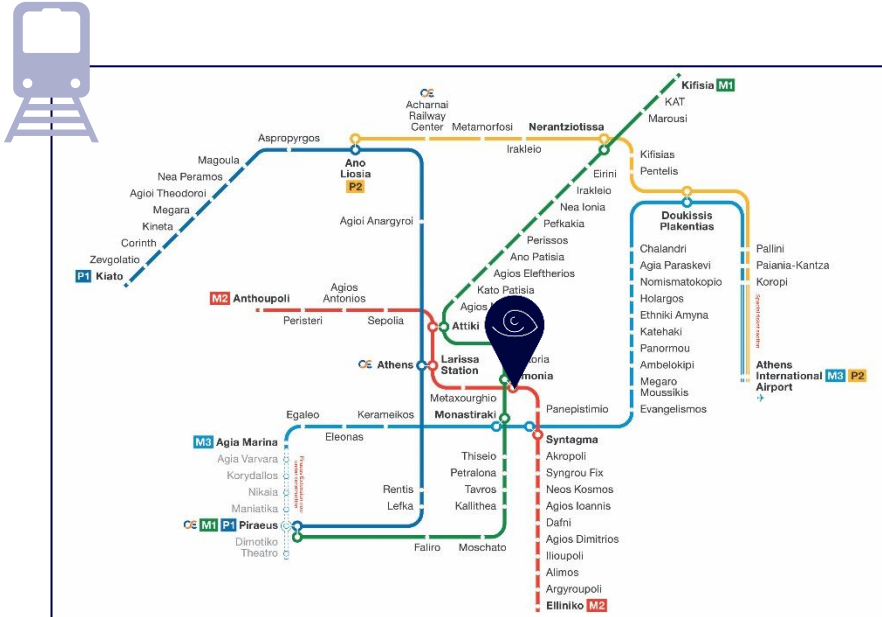


קומה	מ"ר
מרתף	218
קרקע	192
ראשונה	206
שניה	206
שלישית	206
מבנים על גג הבניין	46



## אזור הנכס

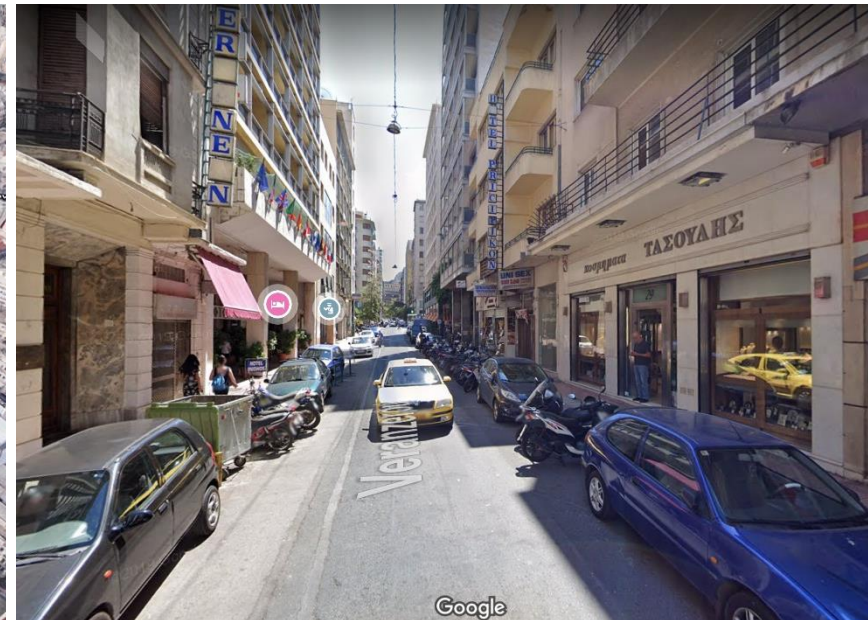
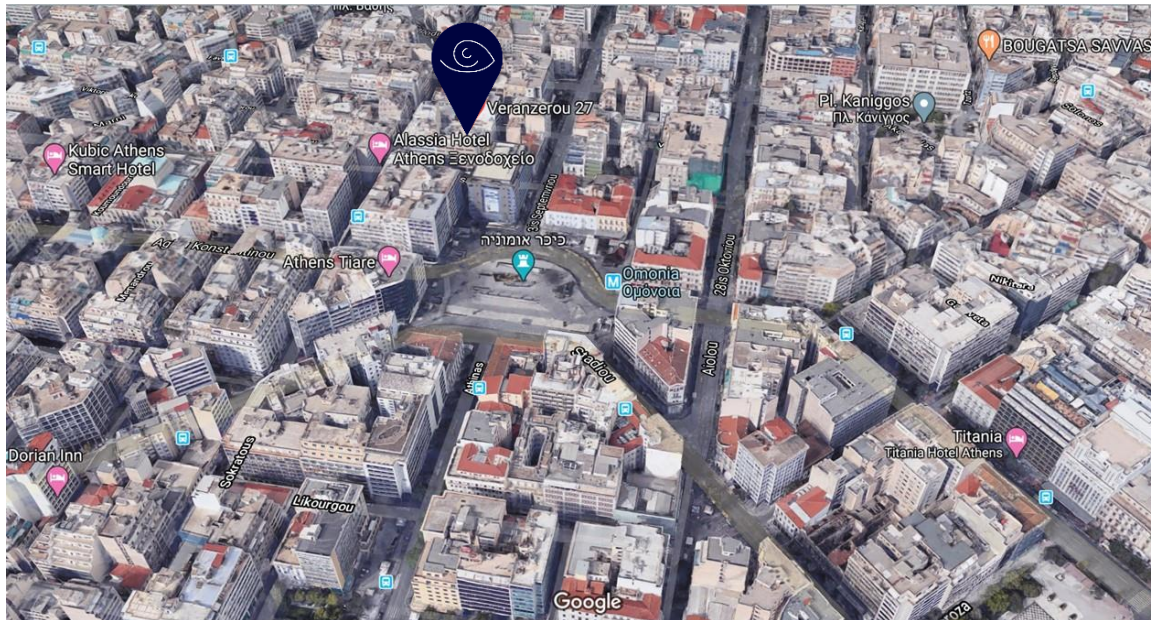
הנכס נהנה מנגיעה במקצת מהפאר של אתונה הישנה. מיקומו של הנכס מצוין, במרחק נשימה מהמרכז ההיסטורי של אתונה ומכיכר Omonia, שניתן למצוא בה גם תחנת מטרו וגם תחנת רכבת. "התיאטרון הלאומי של יוון" נמצא במרחק של 300 מטרים מהנכס, תיאטרון המעלה מדי שנה הצגות בכיכובם של מיטב השחקנים ביוון. מיקום הנכס מאפשר למתגוררים בו להסתובב ולחקור חלק גדול מהעיר ברגל. האזור מבוקש במיוחד ע"י משקיעים זרים ומקומיים כאחד והביקוש הרב מחזיר את ההוד והזוהר למרכז ההיסטורי של העיר. שנת 2022 נחשבת לשנה בה מתרחשים שינויים גדולים באתונה וזאת בשל העובדה שמשקיעים חדשים רבים מוצאים בה עניין ומשקיעים בה.



0.25	מרחק מכיכר אומוניה ומתחנת מטרו בק"מ
1.2	מרחק ממונסטירקי בק"מ
1.3	מרחק מכיכר סינטגמה בק"מ
1.9	מרחק מאקרופוליס בק"מ
2.3	מרחק ממוזיאון אקרופוליס בק"מ
33	מרחק משדה"ת אתונה בק"מ



## מפה ותצוגת רחוב





# כיכר אומוניה

הנכס ממוקם בסמוך לכיכר Omonia. הכיכר היא מקום שוקק בו נפגשים תיירים, רוכלים ועוברי אורח. הכיכר הייתה מקום מפגש קוסמופוליטי לאנשים מהמעמד הבינוני עד מלחמת העולם השנייה, עם מלונות רבים וגדולים, כמו Megas Alexandros ו-Bageion. לאחר המלחמה הוקמו מסעדות, תיאטראות, בתי קפה ומלונות בסמוך לכיכר. בתחילת 2020 הסתיים שיפוץ נרחב של הכיכר.

כיום, רשתות מלונות רבות רוכשות ומשכירות נכסים מסביב לכיכר, למשל: אחד הבניינים הישנים הסובבים את הכיכר יהפוך למלון מרשת Marriott; רשת מלונות Brown רוכשת ומשכירה נכסים מסביב לכיכר ומפעילה מלונות בדרוג כוכבים משתנים: מלון La Mirage לשעבר, מלון Ilion, מלון Acropol, נכס ברחוב Theatrou; קרן בריטית רכשה לאחרונה את מלון Titania (400 חדרים) בעלות של 55,000,000 יורו; קבוצת מלונות פותחת מלון נוסף בכיכר (בנוסף למלון שפועל כיום לא רחוק מכיכר Omonia); גם רשת מלונות Hilton נמצאת בתהליך רכישת נכס ושיפוצו למלון יוקרתי בסמוך לכיכר; בנוסף, חברת Boisee Finances הצרפתית רוכשת בימים אלה נכס בסמוך למוזיאון הלאומי לארכיאולוגיה כדי להפוך אותו למלון יוקרתי נוסף.







כיכר אמוניה לאחר השיפוץ - פברואר 2020



קישור לסרטון על שיפוץ הכיכר





פרויקטי פיתוח גדולים צפויים לשנות באופן משמעותי את תדמית אזור אומוניה. פרויקטים כאלה מתוכננים לצאת לדרך בעתיד הקרוב. מטרתם היא לשנות את תדמית העזובה וההתיישנות ששררה באזור בשנים האחרונות.

אחד מהפרויקטים הבולטים באזור שבנייתו מתחילה ממש בימים אלה היא פרויקט בניין ה-Minion המחודש. בפרויקט זה נבחרה קבוצת הפיתוח הנדל"ני Dimand כמפתחת בלעדית. בניין Minion ברחוב Patission ליד כיכר אומוניה, בו שכנה עשרות שנים חנות הכולבו הראשונה של יוון, נכנס לעידן חדש.

הבניין יהפוך למבנה ביו-אקלימי מודרני "ירוק" ויהפוך ליעד אטרקטיבי שיתרום להיסטוריה המודרנית של העיר ולהחייאת האזור הרחב יותר של מרכז אתונה.

מבנה ה-Minion עתיד לכלול חנויות מסחריות בקומותיו התחתונות וכן מסעדות, משרדים ושטחי עסקים ביתר הקומות. בין הקונספטים הנבחרים הוא בניית דירות המשקיפות על האקרופוליס בקומות העליונות.















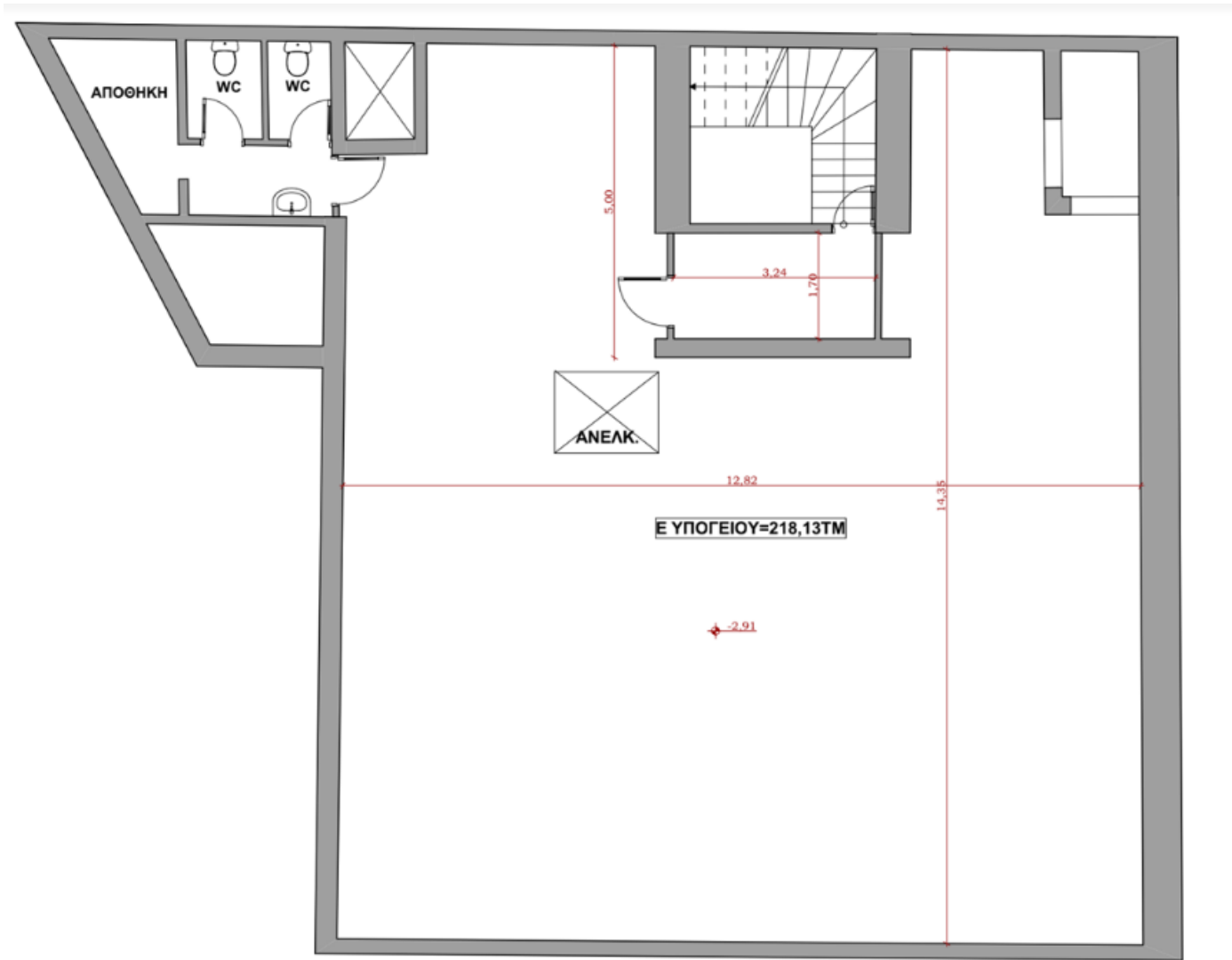




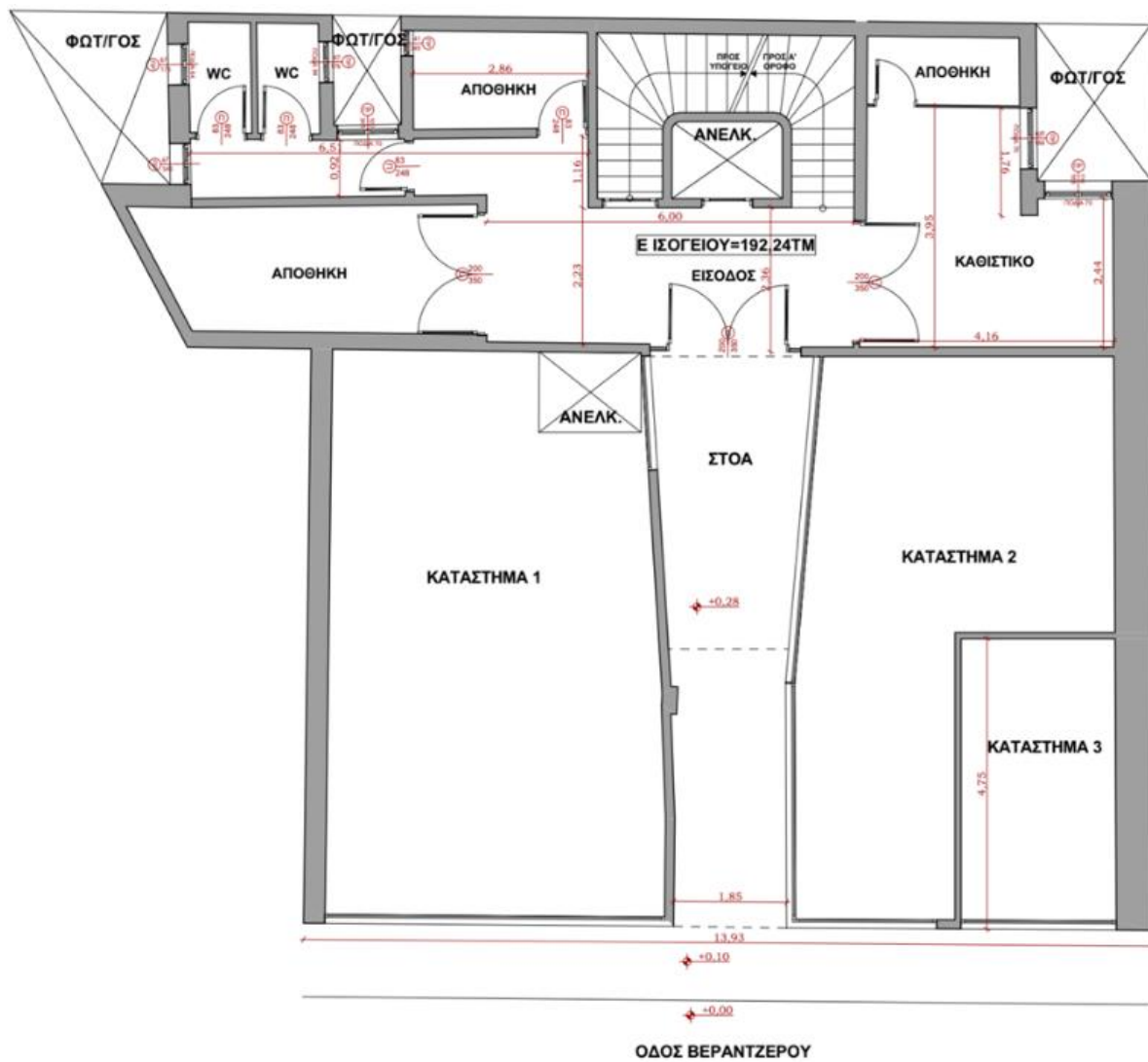




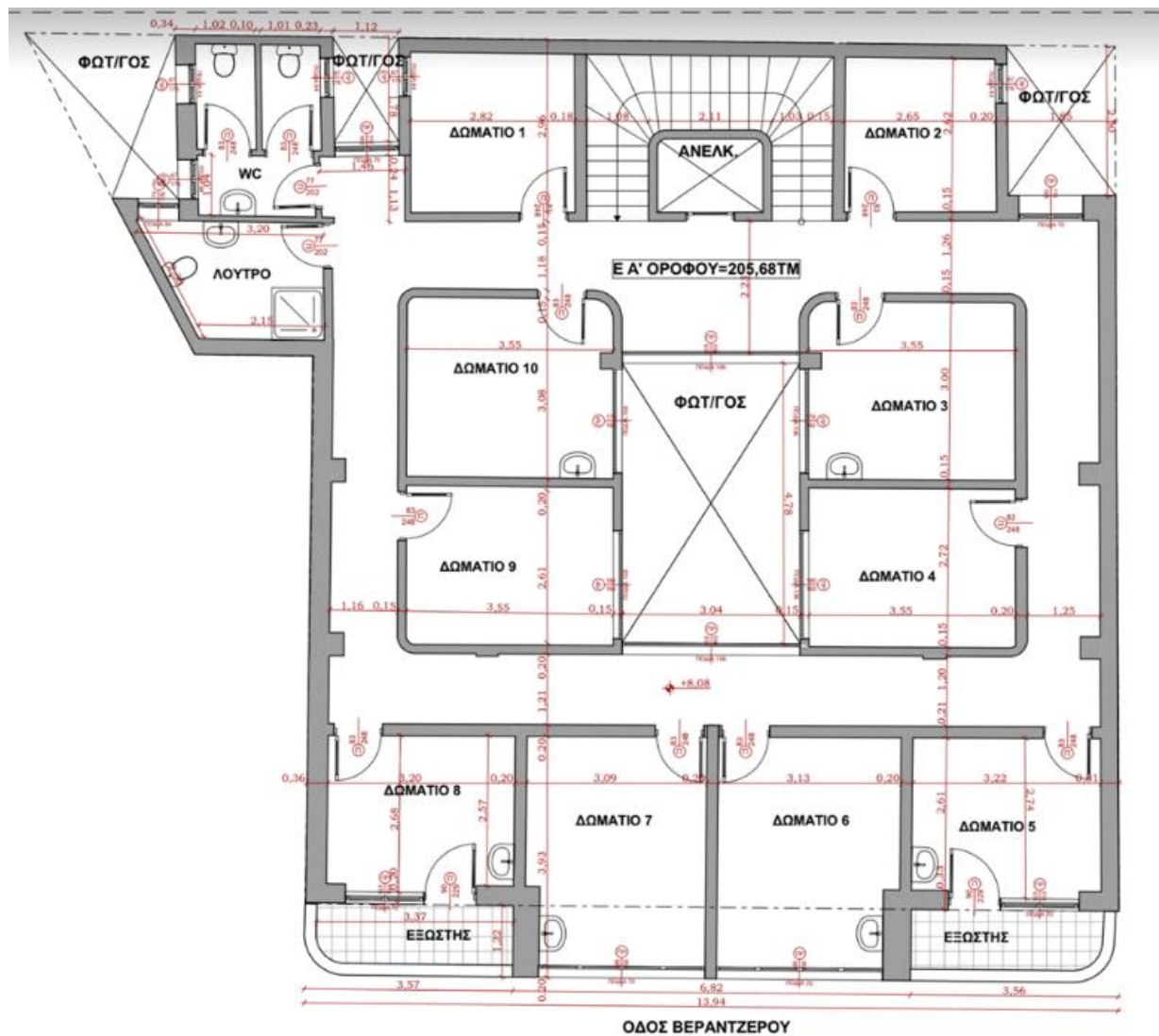






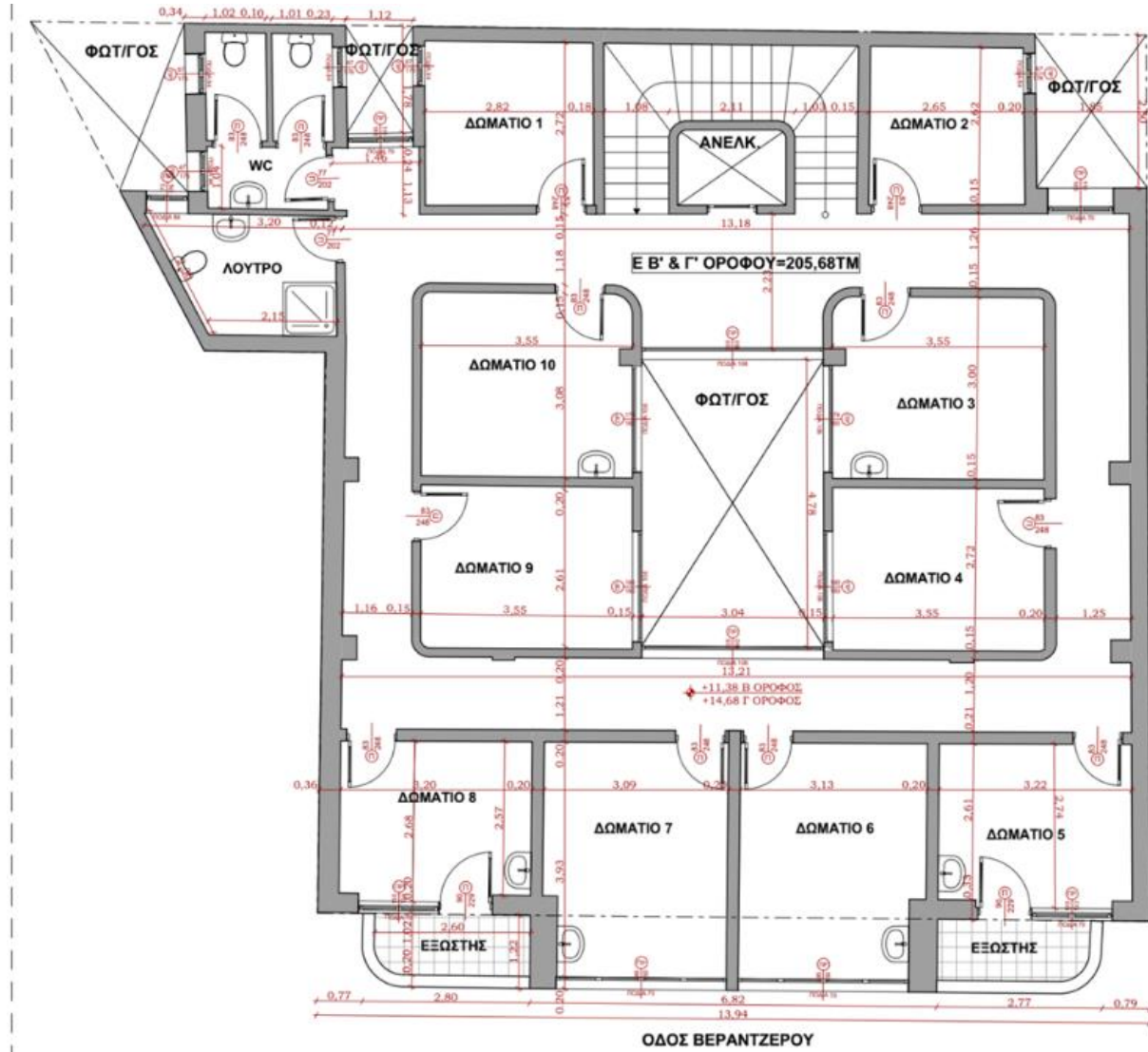






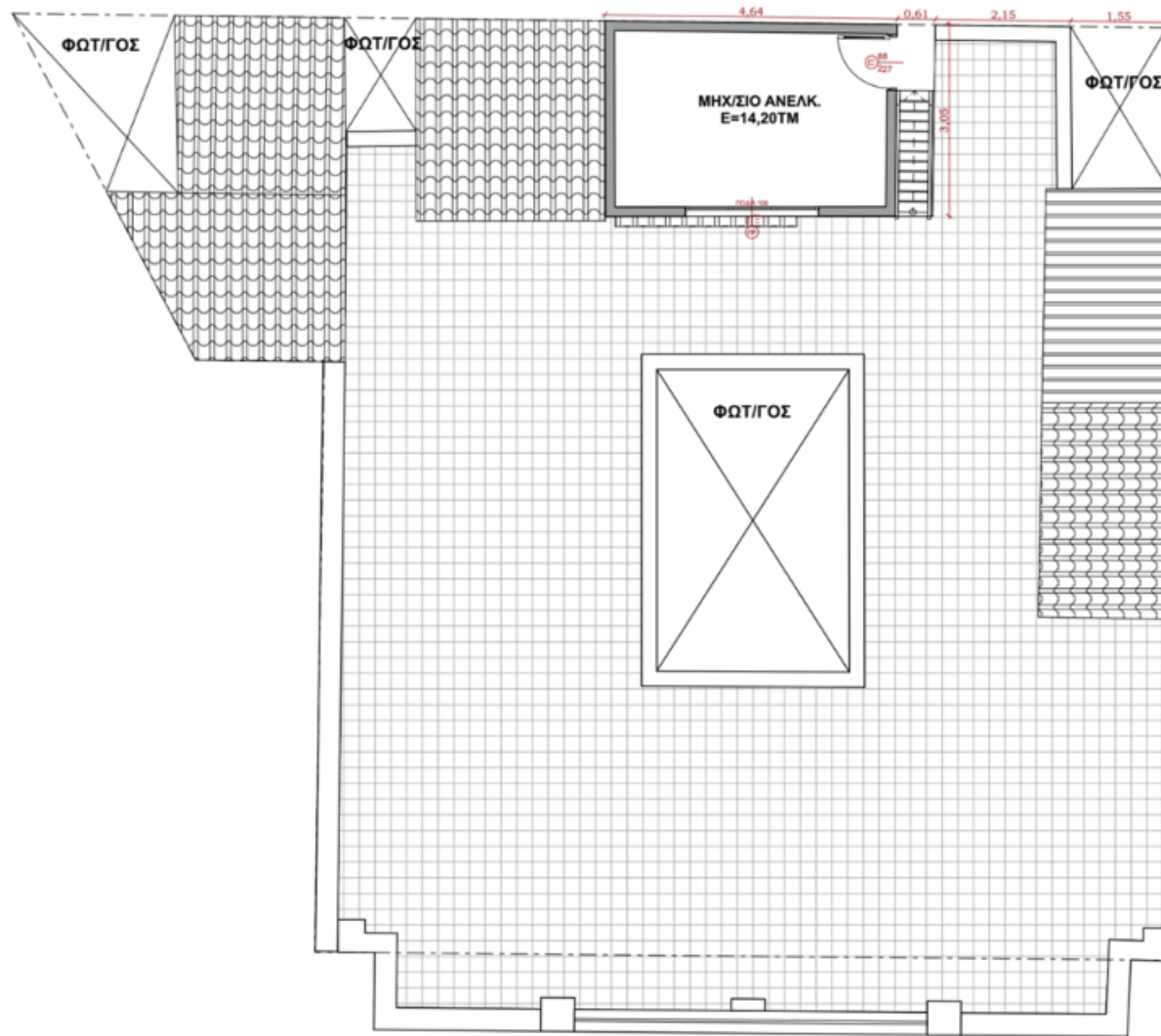


# תוכנית - קומות שניה ושלישית

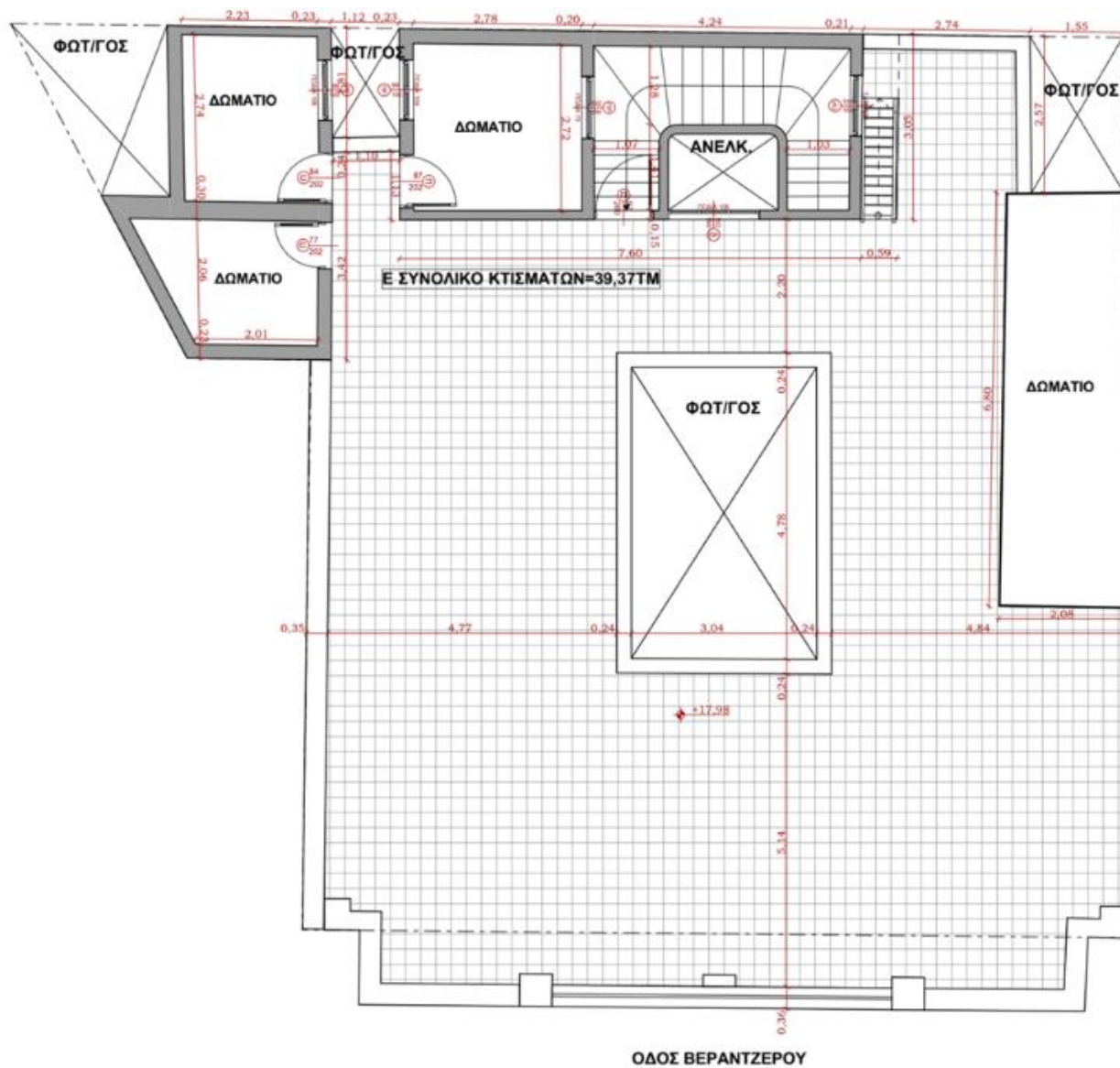




# תוכניות - גג



ΟΔΟΣ ΒΕΡΑΝΤΖΕΡΟΥ





## מוקדי עניין



- **כנסיית Aghios Konstantinos** – בזיליקה מונומנטלית שנבנתה בשנים 1876-1896 (100 מ' מהנכס).
- **שוק פשפשים** – ממוקם בחורש קטן קרוב לכיכר Omonia (150 מ' מהנכס).
- **כיכר Kotzia** – אחת הכיכרות המפורסמות של אתונה. נמצאים בה בניין העיריה, הבנק הלאומי, התיאטרון העירוני והאחווה הנשיאותית (550 מ' מהנכס).
- **התיאטרון הלאומי** - מבנה נמוך אך מרשים שנבנה בין השנים 1882 ו-1890 על ידי האדריכל ארנסט זילר בסגנון אקלקטי (600 מ' מהנכס).
- **השוק המרכזי - Kentriki Agora** - ממוקם ליד כיכר Omonia ונמצא בתוך מבנה מתכתי עצום בסגנון המאה ה-19. למבקרים במקום מובטחת חגיגה חינונית של דגים, פירות ים ובשרים, שפע של זוכני ירקות ופירות טריים. סביב המבנה מתפצלים עוד ועוד שווקים קטנים שגם הם מציעים מוצרי מזון שונים (700 מ' מהנכס).
- **מוזיאון הארכיאולוגיה הלאומי** – אחד מהמוזיאונים החשובים והבולטים באתונה (800 מ' מהנכס).
- **הספרייה הלאומית של יוון** - הבניין תוכנן בסגנון נאו-קלאסי על ידי האדריכל הדני תהופיל פרייר וון הנסן כחלק מטרילוגיית מבנים נאו-קלאסיים, יחד עם האקדמיה הלאומית היוונית למדעים ועם אוניברסיטת אתונה. הספרייה נוסדה בשנת 1832. באוספי הספרייה ישנם כיום 4,500 כתבי יד, אוסף תסריטים ועתיקות (800 מ' מהנכס).



# מסעדות וחיי לילה בקרבת הנכס



- T-pata – טברנה יוונית מסורתית (400 מ' מהנכס)
- Athinaikon – מסעדה יוונית (400 מ' מהנכס)
- Spinster – בר קפה בעיצוב רטרו של שנות ה-50 (450 מ' מהנכס)
- BlackbirD bar (500 מ' מהנכס)
- The Black Cat bar – בר קוקטיילים (550 מ' מהנכס)
- Diporto – מסעדה יוונית (600 מ' מהנכס)
- An Club – מועדון לילה והופעות חיות (650 מ' מהנכס)
- Dr Feelgood – בר קפה (650 מ' מהנכס)
- Stoa Athanaton – בר ומועדון לילה (700 מ' מהנכס)
- Tavern Klimataria – טברנה יוונית מסורתית (700 מ' מהנכס)
- O Aris – מסעדה וטברנה יוונית (700 מ' מהנכס)
- Rozalia – מסעדה משפחתית יוונית מסורתית (800 מ' מהנכס)
- Salero Bar Restaurant – בר מסעדה המתמחה במאכלים מהמטבח הליברי (850 מ' מהנכס)
- Yantes – טברנה עם חצר פנימית המגישה מאכלים אורגניים (850 מ' מהנכס)
- Starbucks – סניף של רשת בתי הקפה הבינלאומית (900 מ' מהנכס)
- Boiler – אחד מהברים החמים כיום באתונה. מתנגנת בו מוזיקה אלטרנטיבית ומוזרנית (900 מ' מהנכס)
- מועדון הלילה 7 Times Live Music and Dance Club (1 ק"מ מהנכס)
- Six d.o.g.s – אחד מהברים הטרנדיים והמפורסמים באתונה (1.1 ק"מ מהנכס)

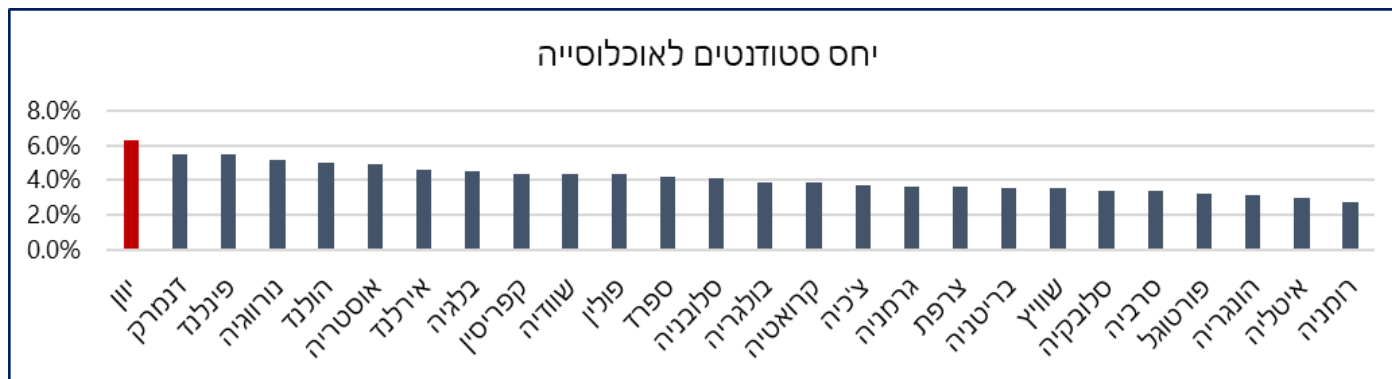
כל הזכויות שמורות © Tailor Made Investments | Finders





מוסדות  
להשכלה  
גבוהה  
באתונה

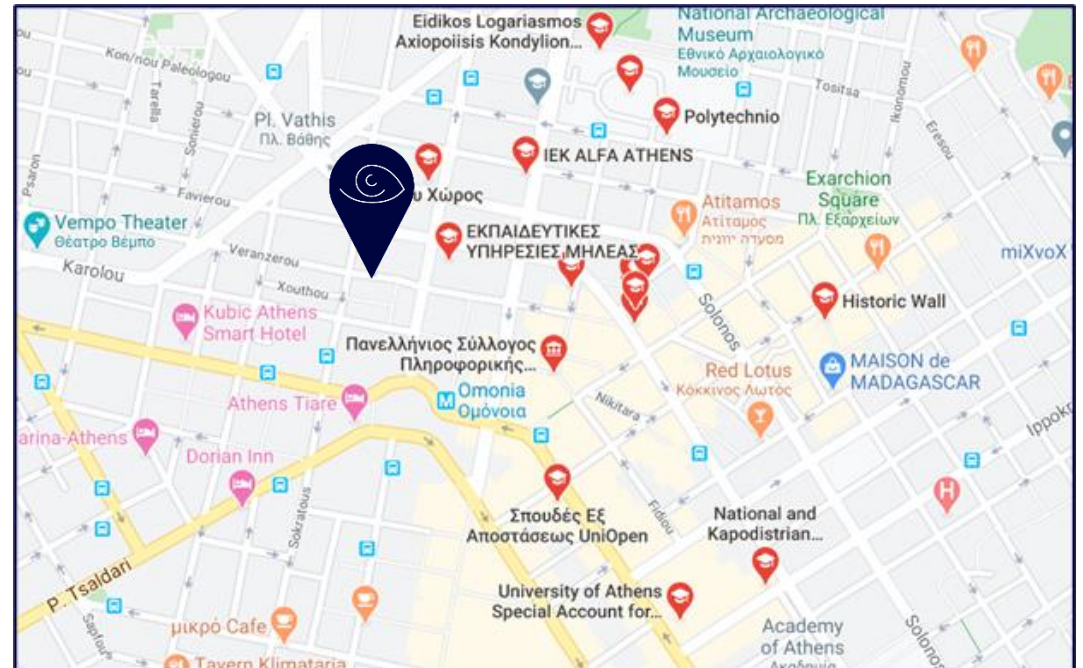
יוון הינה המדינה המשכילה ביותר באירופה לפי יחס סטודנטים לאוכלוסייה!



- למעלה מ-470,000 סטודנטים ברחבי יוון.
- למעלה מ-150,000 סטודנטים באתונה.
- יותר מ-60 אוניברסיטאות, כ-30 מהן – באתונה.
- רוב המוסדות האקדמיים ממוקמים במרכז העיר.
- רק 8 אוניברסיטאות מציעות מעונות סטודנטים. שאר הסטודנטים בד"כ שוכרים דירות / חדרים ברחבי אתונה.
- רק 3,000 מיטות במעונות הממשלתיים.
- אוניברסיטת אתונה לכלכלה ולמנהל עסקים (AUEB) דורגה ב-2018 במקום גבוה בדירוג האוניברסיטאות הטובות בעולם (<http://www.eduniversal-ranking.com/>).

# מוסדות להשכלה גבוהה בקרבת הנכס

- Vellios School of Art (180 מ' מהנכס)
- Hellenic Open University (400 מ' מהנכס)
- Attic College (450 מ' מהנכס)
- National Technical University of Athens (650 מ' מהנכס)
- Astropaideia (750 מ' מהנכס)
- Athens University School of Economics (800 מ' מהנכס)
- National and Kapodistrian University of Athens (800 מ' מהנכס)
- NewSchool.Athens (950 מ' מהנכס)
- Aegean College (1.1 ק"מ מהנכס)
- University of Cambridge ESOL (1.2 ק"מ מהנכס)
- Mediterranean College (1.3 ק"מ מהנכס)
- AKTO (1.5 ק"מ מהנכס)
- City Unity College (1.2 ק"מ מהנכס)
- University Campus (1.6 ק"מ מהנכס)
- Agricultural University of Athens (2.3 ק"מ מהנכס)





# בתי מלון בקרבת הנכס

שם המלון	מס' כוכבים	עלות לילה	מרחק מהנכס (מ')
Breeze Boutique Hotel Athens	3	€ 79	120
Boss Boutique Hotel Athens	5	€ 97	120
Mansion Hotel Athens	2	€ 32	140
Parnon Hotel Athens	3	€ 70	170
Polis Grand Hotel Athens	4	€ 110	170
One Smart Hotel Athens	4	€ 71	240
Art Hotel Athens	4	€ 63	270
Tiare Hotel Athens	4	€ 107	350
Brown Acropol Hotel Athens	4	€ 118	350
K29 Hotel Athens	3	€ 57	400
Delphi Art Hotel Athens	3	€ 71	400
Dorian Inn Hotel Athens	3	€ 71	400
Achillion Hotel Athens	3	€ 74	450
Titania Hotel Athens	5	€ 140	500
The Stanley Hotel Athens	4	€ 109	650
Wyndham Residences Hotel Athens	4	€ 118	650

מאפיינים ייחודיים נוספים	מס' חדרים / משרדים	מס' קומות	שופץ / שנת שיפוץ	שנת בניה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר למ"ר	מחיר	מרחק מהנכס (מ')	סוג נכס
מעלית, 2 חנויות בקומת הקרקע	30	3	לא		224	1,074	€ 2,048	€ 2,200,000		בית מלון
מיזוג אוויר, מרפסות, ריהוט	31	7	2004	1960	-	1,000	€ 2,200	€ 2,200,000	210	בית מלון
גישה לנכים	50	8	-	-	-	1,500	€ 2,333	€ 3,500,000	Omonia	בית מלון
מיזוג אוויר, מחסנים, ציוד	-	8	לא	1969	-	900	€ 2,667	€ 2,400,000	400	בית מלון
מיזוג אוויר, מחסנים	-	6	כן	1970	-	930	€ 2,688	€ 2,500,000	400	בית מלון
3 חנויות בקומת הקרקע	19	3	נדרש שיפוץ	1901	285	565	€ 2,743	€ 1,550,000	Omonia	בית מלון
מיזוג אוויר, חניה, ריהוט וציוד, מחסנים	20	3	2018	1940	190	900	€ 3,556	€ 3,200,000	600	בית מלון



סוג הנכס	מרחק מהנכס ('מ')	עלות לחודש	עלות לילה	שטח הדירה (מ"ר)	עלות למ"ר	מס' חדרי שינה	מס' חדרי רחצה	קומה	שנת בניה	משופץ / שנת שיפוץ	מרוהט/ת	מאובזר/ת	מאפיינים ייחודיים נוספים
דירה	550	€ 350	-	55	€ 6	1	1	5	1965	2020	לא	לא	מעלית, מרפסת, גישה לנכים
דירה	280	€ 400	-	67	€ 6	2	1	6	1967	2020	לא	לא	מיזוג אוויר, מעלית
דירה	500	€ 550	-	38	€ 14	1	1	2	2020	לא	לא	לא	מיזוג אוויר, מעלית, מרפסת
דירה	350	€ 550	-	65	€ 8	1	1	4	1901	2020	כן	כן	מעלית, מרפסת, מחסן
דירה	220	€ 700	-	80	€ 9	2	1	6	1980	כן	לא	לא	מיזוג אוויר, מעלית, מרפסת
פנטהאוז	300	€ 840	€ 44	115	€ 7	3	1	-	-	כן	כן	כן	מעלית, מיזוג אוויר, מרפסת, אינטרנט
דירה	200	€ 840	€ 56	125	€ 7	4	1.5	4	-	כן	כן	כן	מיזוג אוויר, מרפסת, אינטרנט
דירה	150	€ 842	€ 33	44	€ 19	1	1	4	-	כן	כן	כן	מעלית, מיזוג אוויר, מרפסת, אינטרנט
דירה	190	€ 908	€ 46	50	€ 18	1	1	3	-	-	כן	כן	מעלית, מיזוג אוויר, מרפסת, אינטרנט
דירה	400	€ 908	€ 63	55	€ 16	2	1	-	-	כן	כן	כן	מעלית, מיזוג אוויר, מרפסת, אינטרנט
דירה	300	€ 1,250	€ 65	39	€ 32	1	1	6	-	כן	כן	כן	מעלית, מיזוג אוויר, אינטרנט
דירה	350	€ 1,608	€ 62	86	€ 19	3	1	-	-	כן	כן	כן	מיזוג אוויר, אינטרנט



# FINDERS

Tailor Made Investments

- 26 Harokmim St, Holon (Building C, 4th Floor), 5885849, Israel
- 3rd Septemvriou 17, Omonia, 10432, Athens, Greece
- Tel: +972-3-9565657
- Tel: +30 210 3808083
- Mail: [Office@finders.co.il](mailto:Office@finders.co.il)
- Web: [Finders.co.il](http://Finders.co.il)
- Facebook: [@finders.T.M.I](https://www.facebook.com/finders.T.M.I)

## צרו עמנו קשר