



# FINDERS

Tailor Made Investments



## נקודות עיקריות

חנות פינתית ייחודית התפרשת על קומת קרקע, קומת ביניים ומרתף באזור Exarcheia.

לחנות 3 כניסות שונות, 2 מהן בצד הולכי הרגל והן מובילות לחלל המרכזי של קומת הקרקע והשלישית מובילה למרתף דרך מדרגות או גישה למעלית ייעודית למוצרים כבדים/מכונות וכו', המעלית פועלת ותקינה.

הנכס עבר מספר גלגולים: שימש בעבר כמאפיה ולאחר מכן כחנות ספרים וחברת הוצאה לאור.

קומת הביניים מופרדת ל-2 משרדים. ניתן להרוס את חלל הביניים על מנת לרווח את קומת הקרקע וליצור תקרה גבוהה ומאווררת.

הגישה למרתף היא או דרך מדרגות פנימיות או מהכניסה החיצונית להולכי הרגל, דרך רחוב Tzavela. המרתף כולל חלל מרווח, שירותים ומטבח.

מכיוון שנכס זה בנוי ומתוכנן היטב, ניתן להשתמש בו עבור סוגים שונים של שימושים עסקיים: חנות קמעונאית, בית קפה, מאפייה, מסעדה, מינימרקט וכדומה.

בכיכר Exarchia תפתח בקרוב תחנת המטרו החדשה "Exarchia" ויחד עם התחבורה הציבורית המפותחת גם כך באזור, הגישה לנכס תהיה נוחה מתמיד.

€650.00	עלות הנכס
406	שטח בנוי במ"ר
€1.600	עלות למ"ר



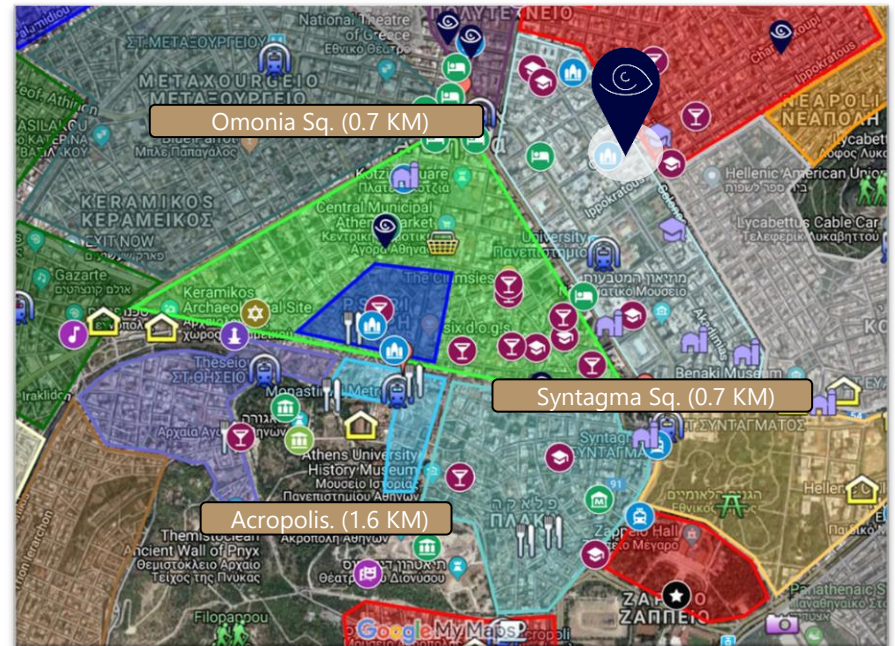
מ"ר	קומה
188	מרתף
173	קומת קרקע
45	קומת ביניים (גלריה)

## אזור הנכס



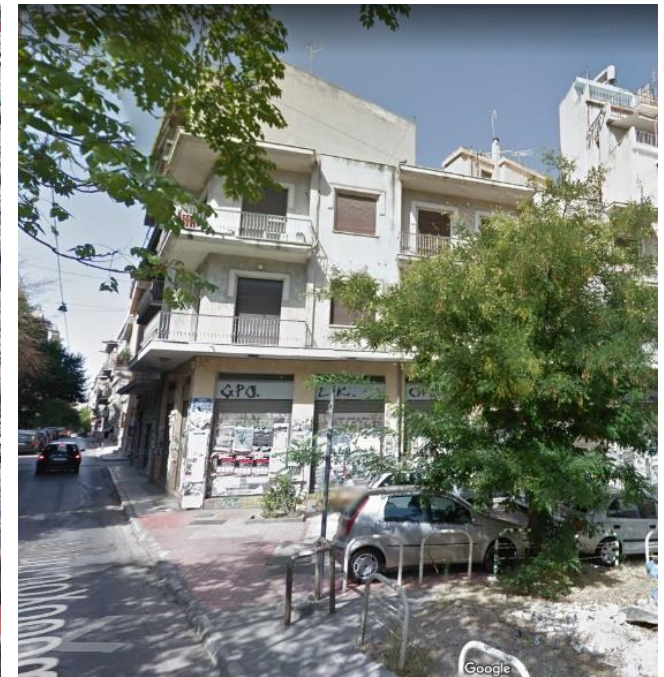
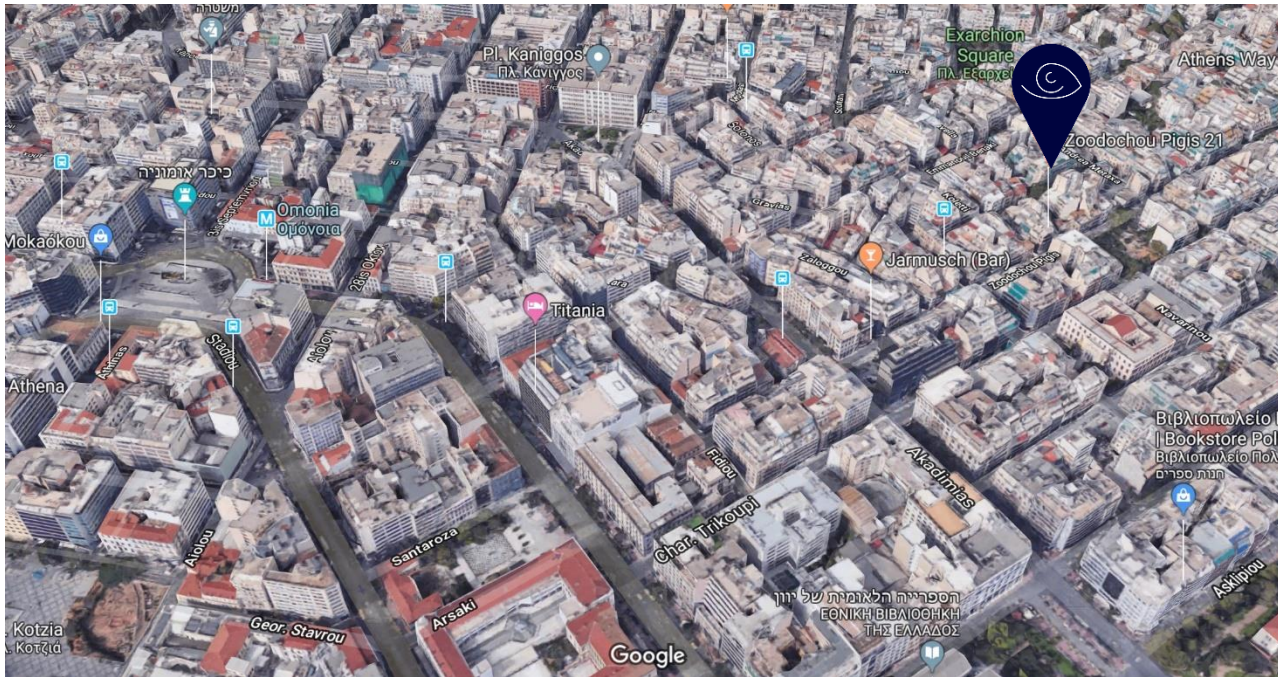
Exarchia היא שכונה ייחודית במרכז העיר. אזור השכונה גובל בשכונת Kolonaki, אחד האזורים היקרים באתונה וכן באזור Omonia בו נמצא לב העיר. ב-4-5 השנים האחרונות, אזור Exarchia מהווה אחד ממוקדי המשיכה המרכזיים בעיר למשקיעים גדולים, מקומיים וזרים כאחד. המשקיעים קונים נדל"ן באזור, משקמים ומשפצים את הנכסים וממציבים אותם מחדש בשוק. כתוצאה מכך הביקוש לנכסים מסחריים ב-Exarchia עולה.

תחנת מטרו של קו מס' 4 תמוקם בכיכר Exarchion, 350 מ' מהנכס (הבנייה החלה), תחנת המטרו Panepistimio מרוחקת 600 מ' מהנכס ותחנת המטרו של כיכר אומוניה מרוחקת כ-700 מ' מהנכס.



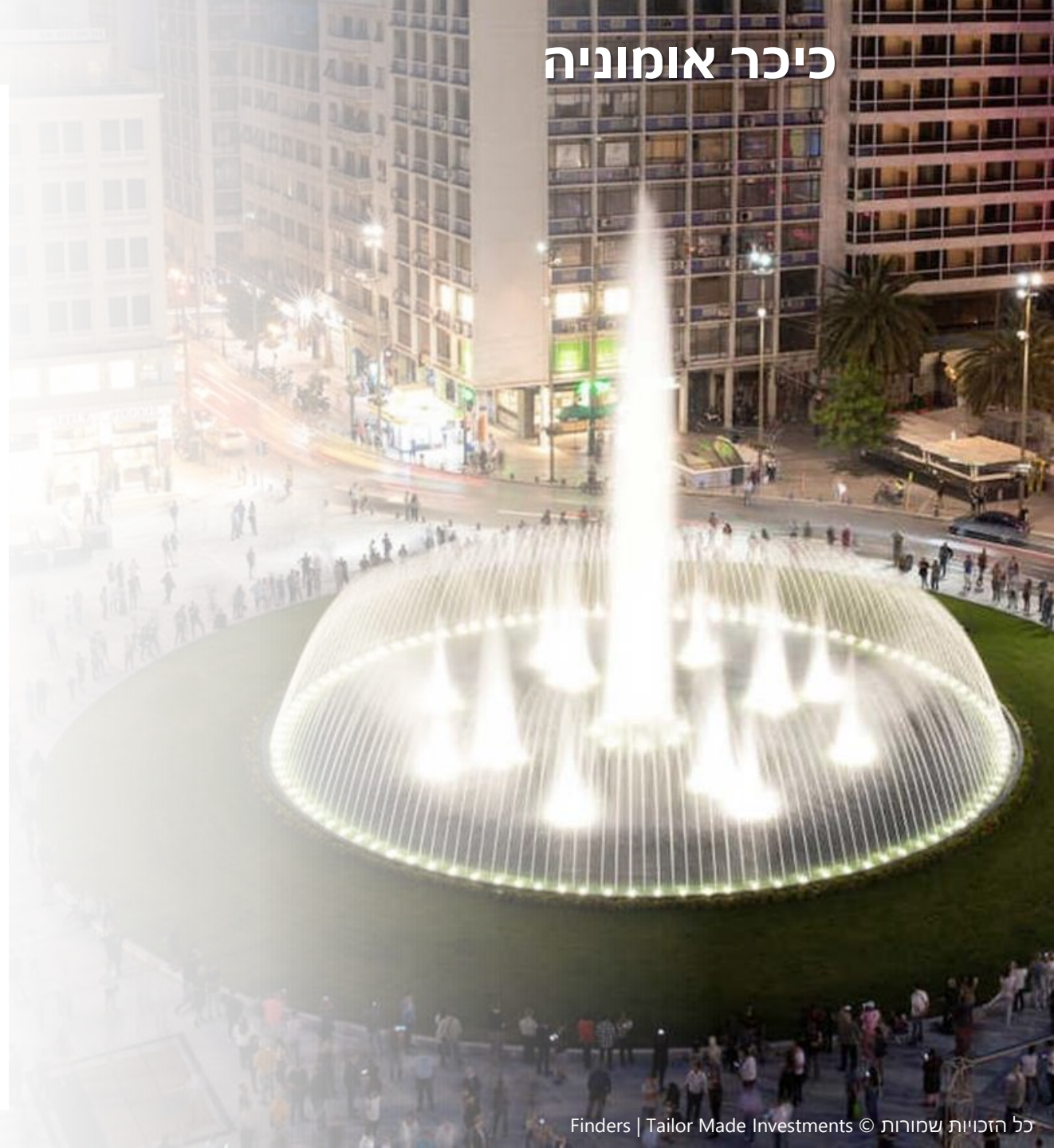
0.7	מרחק מכיכר אומוניה ומתחנת מטרו בק"מ
0.7	מרחק מכיכר סינטגמה בק"מ
0.8	מרחק מגבעת Lycabettus בק"מ
0.9	מרחק ממונסטירקי בק"מ
1.2	מרחק ממוזיאון הארכיאולוגיה הלאומי בק"מ
1.6	מרחק מאקרופוליס בק"מ
34	מרחק משדה התעופה של אתונה בק"מ

## מפה ותצוגת רחוב



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.

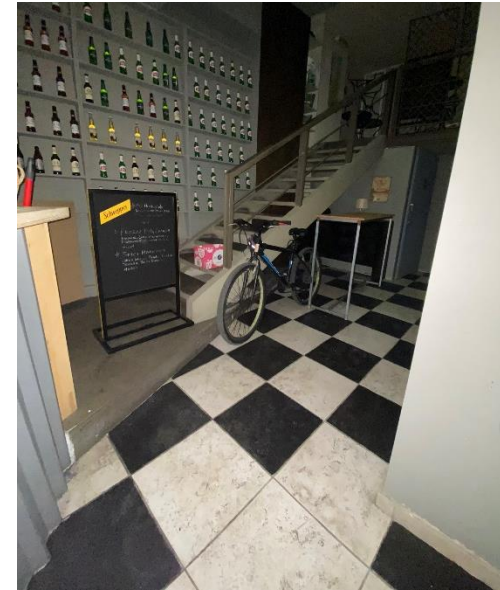
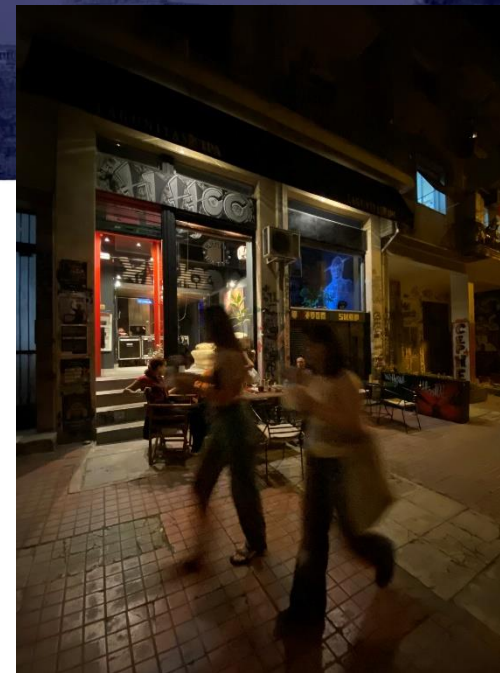


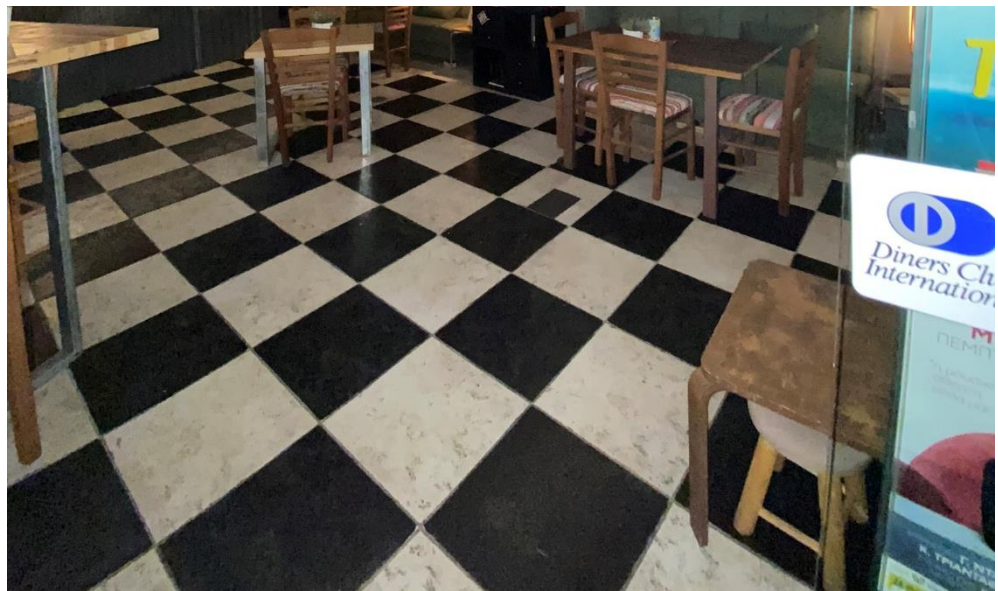


# כיכר אומוניה לאחר השיפוץ - פברואר 2020



[קישור לסרטון על שיפוץ הכיכר](#)





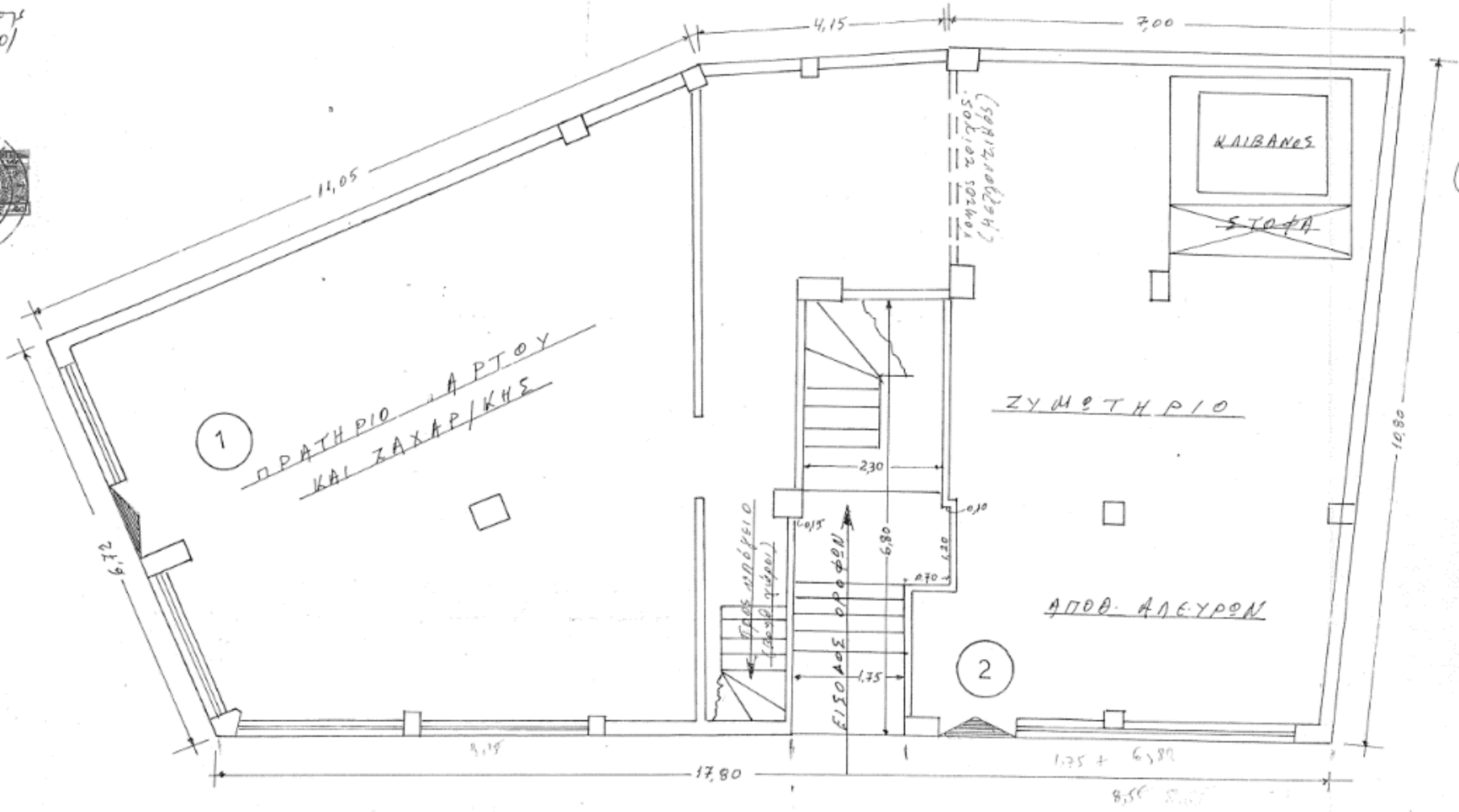


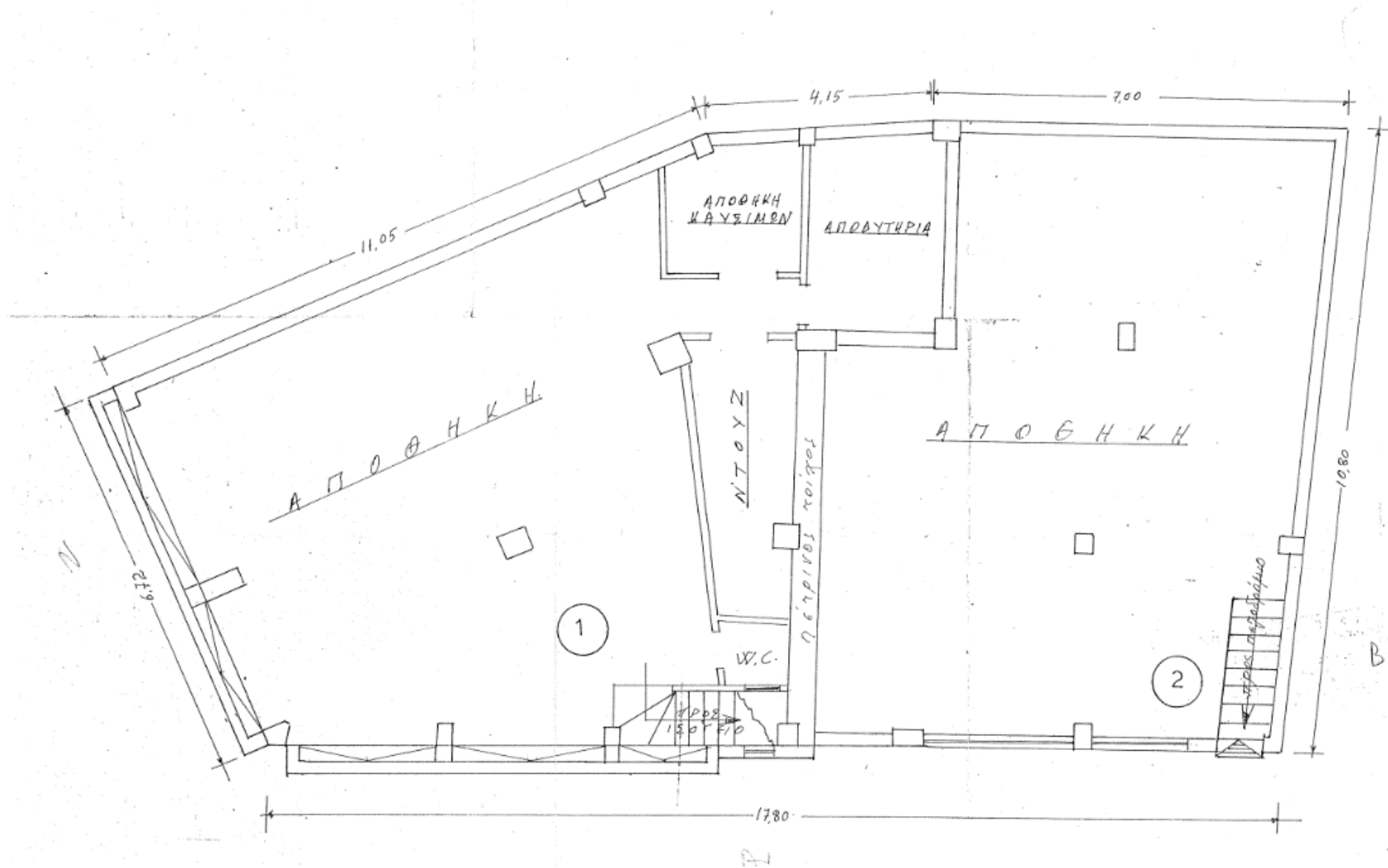






7.90/





## מוקדי עניין

- **Strefi hill** – גבעה ירוקה המשקיפה על אתונה. על הגבעה פארק נעים (550 מ' מהנכס).
- **The Epigraphic Museum** - המוזיאון האפיגרפי הוא מוזיאון ייחודי ביוון, הגדול מסוגו בעולם. הוא מחזיק 14,078 כתובות, רובן ביוונית, מתקופות היסטוריות מוקדמות ועד התקופה הרומית המאוחרת (550 מ' מהנכס).
- **Benaki Museum** (1.1 ק"מ מהנכס).
- **מוזיאון הארכיאולוגיה הלאומי של אתונה** - זהו אחד המוזיאונים החשובים והיפים מסוגו. המוזיאון, שנפתח בשנת 1874, מכיל יותר מכל מוזיאון אחר בעולם, את אוצרות העתיקות מהקופות השונות ביוון העתיקה, כולל מהתקופה המיקנית, ציורי קיר שנחשפו באקרופולי באי סנטורוני, מוצגים מהאי דלוס ועוד (1.2 ק"מ מהנכס).
- **מוזיאון רכבי האספנות של יוון** – מוזיאון המציג אוספים של רכבי אספנות מתקופות שונות (1.2 ק"מ מהנכס).
- **Lycabettus Theater** – תאטרון עתיק תחת כיפת השמיים (1.5 ק"מ מהנכס).



## מסעדות וחיי לילה בקרבת הנכס

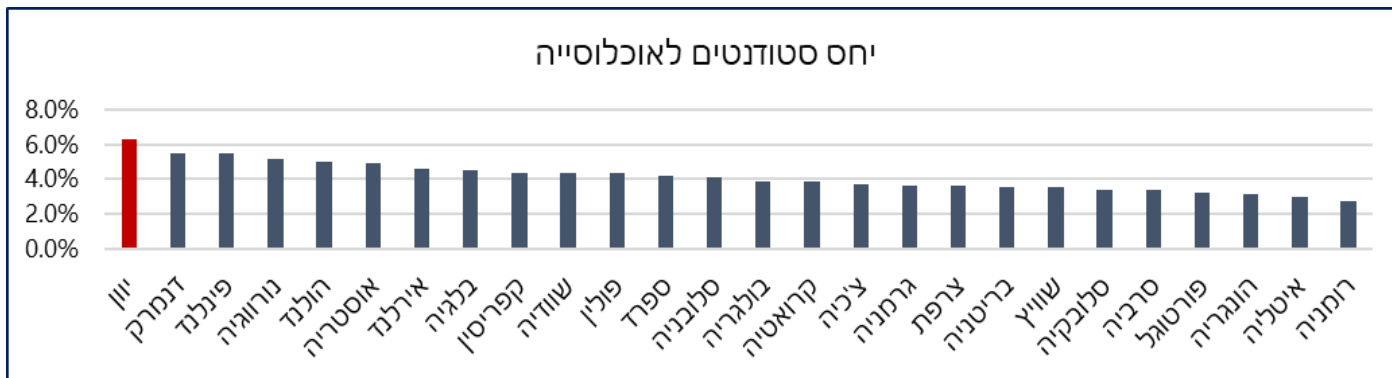


- Jarmusch Bar (150 מ' מהנכס)
- Tsin Tsin Bar (220 מ' מהנכס)
- Revolt Street Bar (240 מ' מהנכס)
- Rakoumel – מסעדה יוונית (270 מ' מהנכס)
- An Club – מועדון לילה והופעות חיות (300 מ' מהנכס)
- Barbayannis – טברנה יוונית מסורתית (350 מ' מהנכס)
- Sélas – בית קפה (450 מ' מהנכס)
- Starbucks – סניף של רשת בתי הקפה הבינלאומית (700 מ' מהנכס)
- Avli – מסעדה יוונית (800 מ' מהנכס)
- McDonald's – מסעדה של הרשת המבורגרים הבינלאומית (1.2 ק"מ מהנכס)
- Six D.O.G.S – אחד מהברים הטרנדיים והמפורסמים באתונה (1.3 ק"מ מהנכס)



# מוסדות להשכלה גבוהה באתונה

## יוון הינה המדינה המשכילה ביותר באירופה לפי יחס סטודנטים לאוכלוסייה!

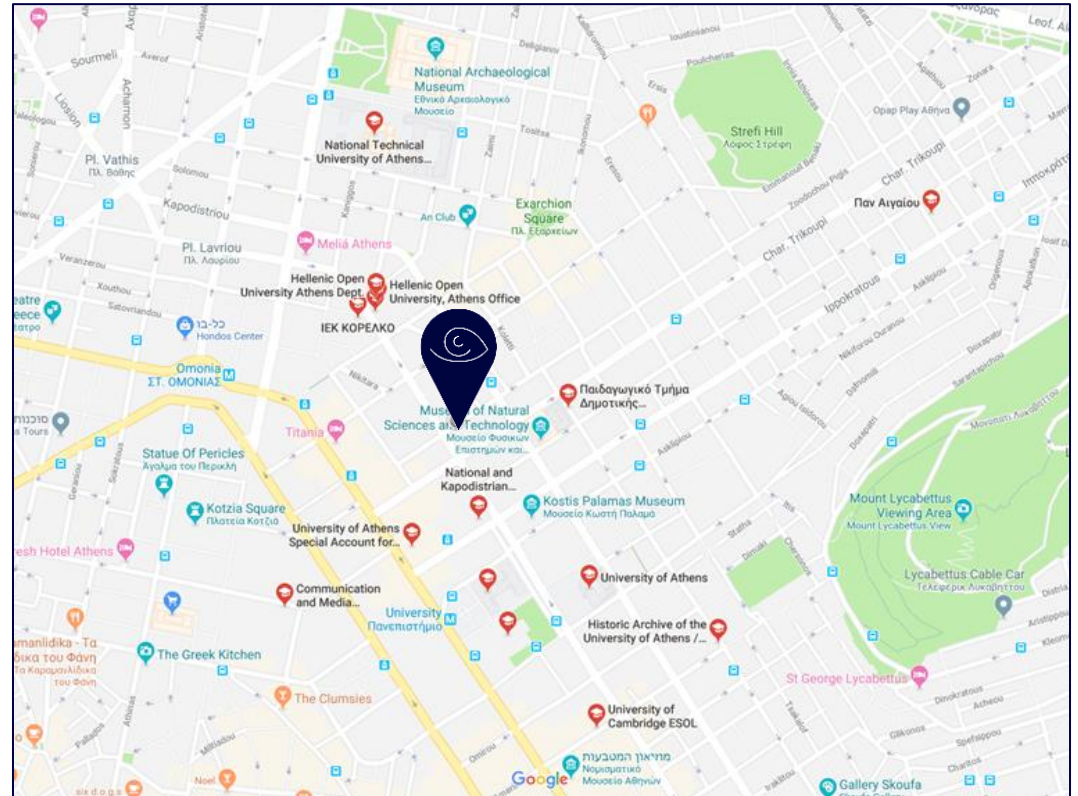


- למעלה מ-470,000 סטודנטים ברחבי יוון.
- למעלה מ-150,000 סטודנטים באתונה.
- יותר מ-60 אוניברסיטאות, כ-30 מהן – באתונה.
- רוב המוסדות האקדמיים ממוקמים במרכז העיר.
- רק 8 אוניברסיטאות מציעות מעונות סטודנטים. שאר הסטודנטים בד"כ שוכרים דירות / חדרים ברחבי אתונה.
- רק 3,000 מיטות במעונות הממשלתיים.
- אוניברסיטת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



# מוסדות להשכלה גבוהה בקרבת הנכס

- 250) Athens University School of Education (מ' מהנכס)
- National and Kapodistrian University of Athens (מ' מהנכס 350)
- Hellenic Open University (מ' מהנכס 450)
- IEK (מ' מהנכס 600)
- Athens University School of Communication and Media (מ' מהנכס 700)
- Attic College (מ' מהנכס 650)
- National Technical University of Athens Patission campus (מ' מהנכס 550)
- Vellios School of Art (מ' מהנכס 700)
- University of the Aegean (מ' מהנכס 900)
- British Hellenic College (ק"מ מהנכס 1.2)
- Astropaideia College (ק"מ מהנכס 1.4)
- AKTO (ק"מ מהנכס 1.4)
- Athens University of Economics and Business (ק"מ מהנכס 1.4)
- Mediterranean College (ק"מ מהנכס 1.7)



מאפיינים ייחודיים נוספים	מס' חדרים שירותים	מס' חדרים	מס' מפלסים	שופץ / שיפוץ שנת	שנת בניה	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר למ"ר	מרחק מהנכס (מ')	מחיר	סוג הנכס
חלק מבניין בן ארבע קומות, מרתף-קרקע-גלריה, כניסה נפרדת למרתף			3			406	€ 1,724		€ 700,000	חנות
	-	-	-	-	1970	375	€ 1,813	Exarcheia	€ 680,000	חנות
מיזוג אוויר, מחסן, ריהוט ואבזור, מטבחון	2	-	2	כן	1961	118	€ 1,864	280	€ 220,000	חנות
מיזוג אוויר, מחסן	1	-	3	כן	1975	160	€ 1,875	450	€ 300,000	חנות
	-	-	3	-	1970	400	€ 1,875	550	€ 750,000	חנות
מיזוג אוויר	-	-	-	-	1901	420	€ 1,905	450	€ 800,000	חנות
מיזוג אוויר	4	9	1	-	1965	400	€ 2,000	400	€ 800,000	נכס מסחרי
קומת קרקע + גלריה	-	-	2	-	1976	431	€ 2,320	200	€ 1,000,000	נכס מסחרי
מרתף-קרקע-גלריה	-	-	3	כן	1990	370	€ 2,568	700	€ 950,000	חנות
מיזוג אוויר, מחסנים, מרתף-קרקע-גלריה-קומה ראשונה	-	-	4	2002	1920	395	€ 3,038	600	€ 1,200,000	חנות

מאפיינים ייחודיים נוספים	מס' חדרי שירותים	מס' חדרים	מס' מפלסים	שופץ / שנת שיפוץ	שנת בניה	שטח בנוי (מ"ר)	עלות שכירות למ"ר	מרחק מהנכס (מ')	עלות שכירות חודשית	סוג הנכס
חלק מבניין בן ארבע קומות, מרתף-קרקע-גלריה, כניסה נפרדת למרתף			3			406	€ 10		€ 4,000	חנות
מיזוג אוויר	4	3	3	-	1980	450	€ 12	550	€ 5,500	חנות
	2	-	-	-	1955	300	€ 18	450	€ 5,500	חנות
מרתף-קרקע-לופט	-	-	3	-	1979	380	€ 18	350	€ 7,000	חנות
	-	-	3	-	1960	390	€ 19	350	€ 7,500	חנות
מרתף-קרקע-לופט	-	-	3	-	1980	340	€ 23	550	€ 7,800	חנות
קרקע-קומה ראשונה, מיזוג אוויר, מחסן	4	4	2	2000	1994	300	€ 33	450	€ 10,000	נכס מסחרי



# 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 60 00 366
- 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