

## Gradina Icoanei

### CARACTERISTICI

- ▶ **ZONA:** Gradina Icoanei
- ▶ **Suprafata utila:** 402 mp
- ▶ **Suprafata Teren:** 150 mp
- ▶ **Regim de inaltime:** S+P+2E+M



### DESCRIERE

Imobil mixt cu arhitectură interbelică, poziționare premium în zona centrală

Situat într-una dintre cele mai apreciate zone centrale ale Grădina Icoanei și la câțiva pași de Bulevardul Magheru, acest imobil mixt oferă un echilibru ideal între funcționalitate și farmec arhitectural.

Amplasarea sa într-un areal liniștit, dar extrem de bine conectat, îl face potrivit atât pentru activități comerciale și de birou, cât și pentru rezidenți.

Zona oferă acces rapid către puncte de interes cultural, restaurante, cafenele și mijloace de transport, fiind una dintre cele mai dorite pentru investiții mixte în București.

Caracteristici generale:

Construit în anul 1945, imobilul este dispus pe S+P+2E+M și nu este încadrat în clase de risc seismic. Proprietatea prezintă elemente specifice arhitecturii de epocă – proporții echilibrate, ferestre ample, detalii decorative discrete și acoperiș în două ape cu lucrări integrate armonios cu adaptări moderne.

Fațada, în tonuri calde, se integrează armonios în peisajul arhitectural al zonei, iar poziționarea într-o piațetă liniștită accentuează caracterul exclusivist.

Compartimentare funcțională:

Subsol (70.62 mp): 4 camere și hol – ideal pentru depozitare sau spații tehnice

Parter (77.85 mp): 3 camere, bucătărie, 2 grupuri sanitare, 2 holuri – perfect pentru activitate comercială

Etaj 1 (77.73 mp): 3 camere, baie, bucătărie, hol, balcon – configurat pentru birouri

Etaj 2 (81.32 mp): 3 camere, hol, baie, bucătărie, cămară, balcon – spațiu rezidențial generos

Mansardă (94.55 mp): living, dormitor, dressing, baie – zonă locativă modernizată, cu atmosferă intimă

Suprafață utilă totală: 402.07 mp

Teren aferent: 150 mp

Dotări și avantaje:

centrală termică proprie

două scări de acces (flexibilitate în utilizare)

curte de lumină (aport natural de lumină în interior)

curte exterioară – spațiu valoros în zona centrală

8.000 EUR

0,13 BITCOIN

4,28 ETHEREUM