

DEFENSA 117 **CENTRO**

ENTORNO

El edificio se encuentra en el corazón administrativo de la ciudad.

A 100 mts de Plaza de Mayo es la localización ideal para empresas (públicas o privadas) que requieran buena accesibilidad.

Este punto a su vez es un importante centro de transferencia, con una muy buena conectividad con los diferentes centros de la ciudad.



CARACTERISTICAS PRINCIPALES

- Categoría B
- Muy buena imagen institucional
- Desarrollado en 2 SS, PB y 10 pisos
- Plantas libres y flexibles con frente y contrafrente aventanado
- Baños y office en todas las plantas
- Local comercial con EP con acceso independiente
- Grupo electrógeno propio
- Tres ascensores automáticos
- Sistema contra incendios
- Importante subsuelo con bóveda y vestuarios
- Terraza en segundo piso
- Estado de uso

DEFENSA 117

USD 550/m² de venta

USD 2/m² + iva en alquiler

4.070 m² totales a 100 m de Plaza de Mayo

Potencial de reconversión:

**Educación | Tecnología | IA | Coworking |
Salud | Vivienda | Hotelería | Usos Mixtos**

SUPERFICIES Y CONDICIONES COMERCIALES

Piso	Sup total (m2) aprox	Sup propia (m2) aprox	Sup descubierta (m2) aprox	Monto locativo por piso (U\$S+iva)	Valor de Venta (U\$S)
SS	390	357			
PB	390	264		530	
1°	390	357		740	
2°	369	336	42,5	670	
3°	369	336		670	
4°	369	336		670	
5°	369	336		670	
6°	369	336		670	
7°	369	336		670	
8°	348	348	20,8	700	
9°	327	327	20,8	650	
10° (azotea/vivienda encargado)	31	31			
Block	4.091	3.701		8.000	2.250.000

Las superficies son aproximadas y están sujetas a corroboración por parte de los interesados

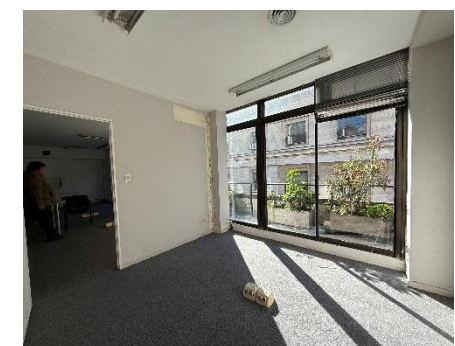
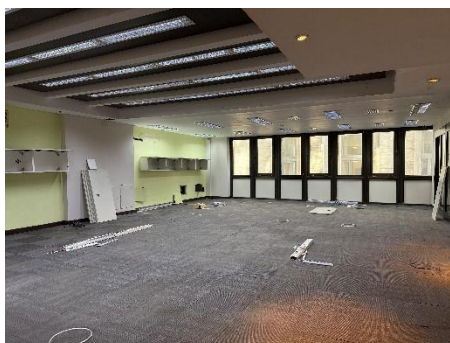
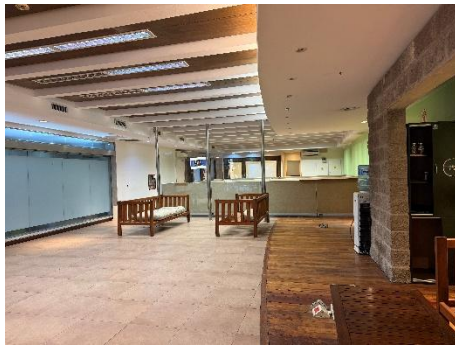
MERCADO TARGET

Los modos de habitar y trabajar están en proceso de cambio, y la zona en la cual esta implantado el edificio no es ajeno a este proceso de transformación. La zona ha dejado de competir exclusivamente desde el modelo tradicional de oficinas para comenzar a posicionarse como un área de oportunidades vinculadas a la educación, la tecnología, la innovación, los usos mixtos, los espacios flexibles y la vivienda (uso residencial o turístico).

En este contexto, entendemos que el edificio debe ser interpretado no solo como una oferta de oficinas disponibles, sino como un activo con potencial de reposicionamiento estratégico. Su escala, la infraestructura instalada, la flexibilidad de sus plantas, la excelente conectividad y su ubicación dentro de un área impulsada por iniciativas de reconversión urbana y por el desarrollo del Distrito de Inteligencia Artificial permiten proyectar distintos escenarios de ocupación y valorización futura.

Consideramos que el activo puede resultar especialmente atractivo para instituciones educativas, universidades y centros de formación; empresas tecnológicas; organizaciones vinculadas al ecosistema de inteligencia artificial; operadores de espacios flexibles o coworking corporativo; organismos públicos; y también para desarrolladores que evalúen procesos de reconversión a vivienda, hotelería, salud o esquemas de usos mixtos.

IMAGENES



Nota importante: Toda la información y medidas provistas son aproximadas y deberán ratificarse con la documentación pertinente y no compromete contractualmente a nuestra empresa. Fotografías no vinculantes ni contractuales.

A detailed floor plan of the restaurant layout. The plan shows a central dining area with two rows of tables. The top row consists of 15 tables, each with 4 chairs, totaling 60 chairs. The bottom row consists of 10 tables, each with 4 chairs, totaling 40 chairs. The total number of chairs is 100. The plan also shows a bar area with 4 stools, a kitchen area with 6 stools, and a service area with 2 stools. The layout includes a staircase, a rest area, and a service counter. The dimensions of the room are 15.98m by 7.38m. The total area is 117.81m². The plan is labeled with '40 panchos de trabajo' and '6 panchos de trabajo'.

[illegible]