



MARIANASTANGE
REAL ESTATE

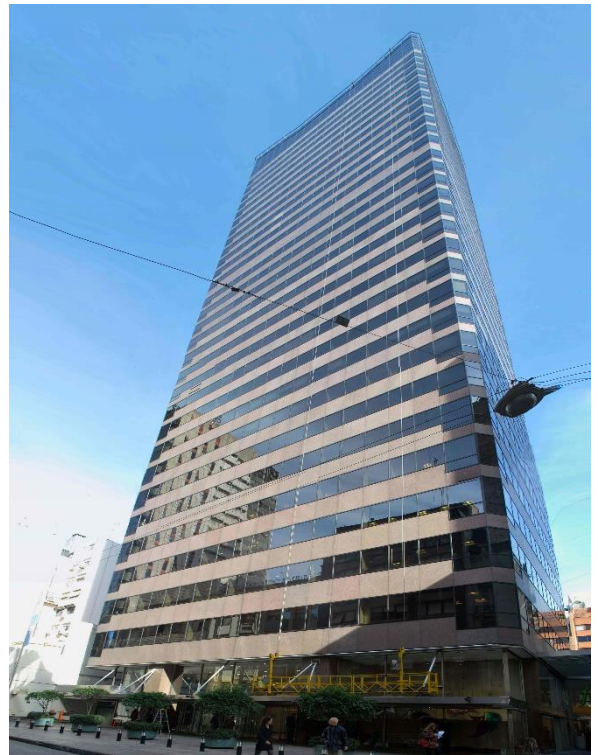
San Martín 344 MICROCENTRO

El edificio se encuentra en el microcentro de la ciudad a metros de la Av. Corrientes. El entorno es altamente densificado, plenamente consolidado y cuenta con completa y abundante disponibilidad de equipamiento y servicios. Las construcciones en la zona son de distintas épocas, en su gran mayoría destinadas a oficinas (privadas o institucionales). El transporte público en la zona es excelente y las vías de acceso vehicular muy buenas.



MERCADO TARGET

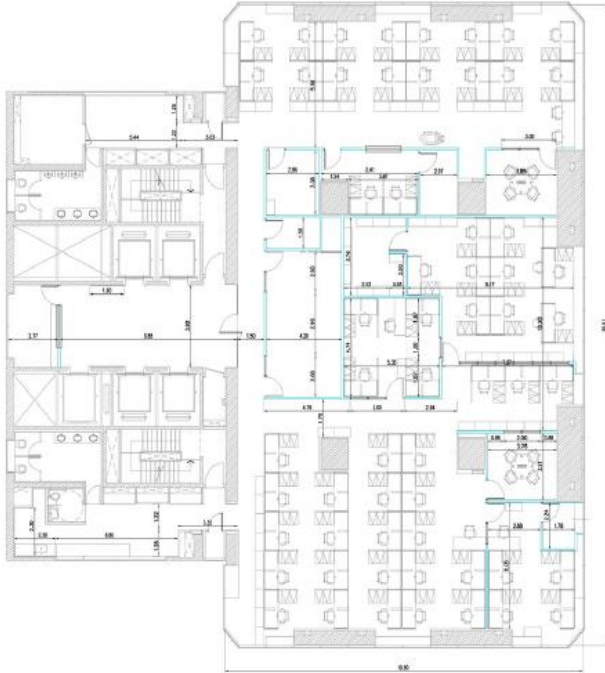
- ✓ Empresas que busquen unificar espacios con una buena accesibilidad de transporte público.
- ✓ Inversor que valorará la categoría y estado de las plantas.
- ✓ Compradores institucionales y empresas que ante las restricciones cambiarias se interesen en inversiones conservadoras como la que nos ocupa.



CARACTERISTICAS PRINCIPALES

- Edificio categoría AAA en torre (2001)
- Desarrollado en SS, PB y 30 pisos
- Basamento comercial (que permite acceso peatonal a la calle Florida desde San Martín) y oficinas en las plantas superiores
- Seguridad 24 hs. CCTV. Control de accesos.
- Grupo eléctrico 2 x 910 kVA (100% cobertura)
- Batería de ascensores de 8 ascensores (Fujitec)
- Plantas estructuralmente libres con batería de sanitarios y office.
- **Sup propia por piso: 635/642 m²** aprox (ver tabla adjunta)
- 4 cocheras por piso
- Cielorrasos suspendidos con artefactos de iluminación
- Piso técnico
- Red de incendio según normas NFPA: sprinklers completa, detectores de humos, escalera presurizable
- AA tipo VAV

PISO 1°

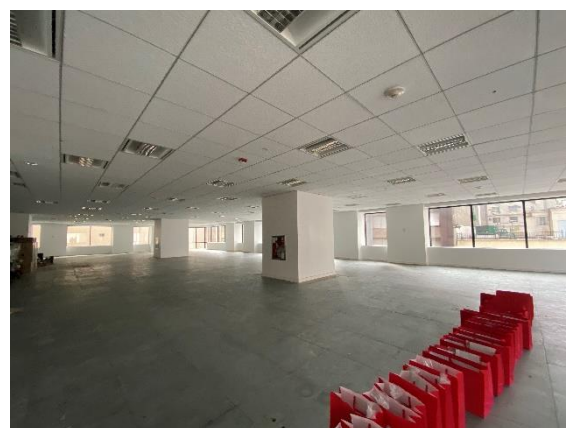
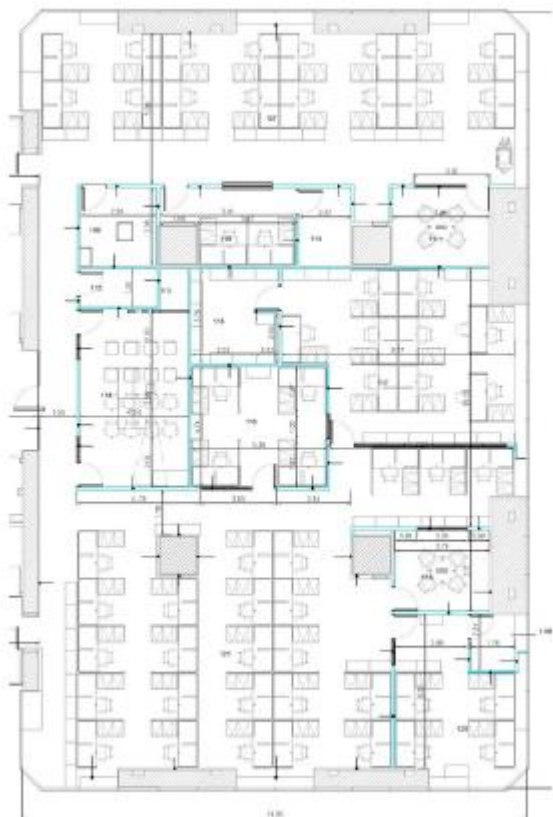


- ✓ Planta estructuralmente libre
- ✓ Totalmente armada y cableada
- ✓ Cielorrasos con artefactos de iluminación
- ✓ Moquette excelente estado
- ✓ Mobiliario completo
- ✓ Archivos móviles
- ✓ Baños y office reciclados

Nota importante: Toda la información y medidas provistas son aproximadas y deberán ratificarse con la documentación pertinente y no compromete contractualmente a nuestra empresa. Los gastos (expensas, abl) expresados refieren a la última información recabada y deberán confirmarse. Fotografías no vinculantes ni contractuales.

Aviso legal: Venta supeditada al cumplimiento por parte del propietario de los requisitos de la resolución general n° 2371 de la AFIP (pedido de COTI)

PISO 5°

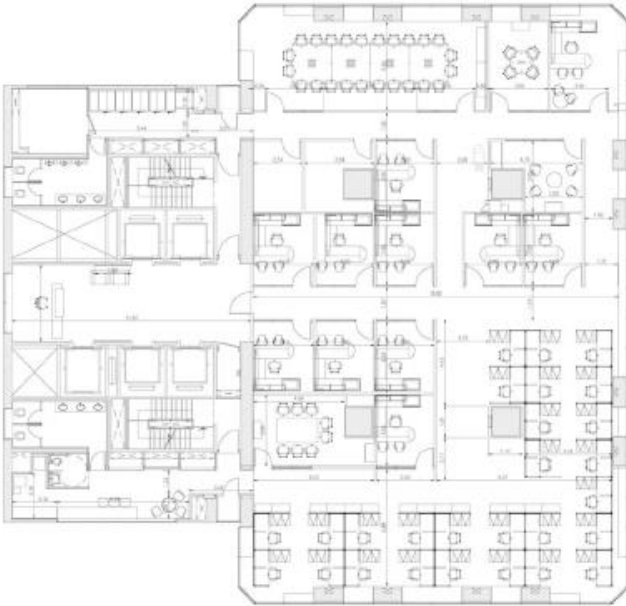


- ✓ Planta libre
- ✓ Cielorrasos con artefactos de iluminación

Nota importante: Toda la información y medidas provistas son aproximadas y deberán ratificarse con la documentación pertinente y no compromete contractualmente a nuestra empresa. Los gastos (expensas, abl) expresados refieren a la última información recabada y deberán confirmarse. Fotografías no vinculantes ni contractuales.

Aviso legal: Venta supeditada al cumplimiento por parte del propietario de los requisitos de la resolución general n° 2371 de la AFIP (pedido de COTI)

PISO 7°



- ✓ Planta estructuralmente libre
- ✓ Totalmente armada y cableada
- ✓ Cielorrasos con artefactos de iluminación
- ✓ Moquette excelente estado
- ✓ Mobiliario completo
- ✓ Baños y office reciclados

Nota importante: Toda la información y medidas provistas son aproximadas y deberán ratificarse con la documentación pertinente y no compromete contractualmente a nuestra empresa. Los gastos (expensas, abl) expresados refieren a la última información recabada y deberán confirmarse. Fotografías no vinculantes ni contractuales.

Aviso legal: Venta supeditada al cumplimiento por parte del propietario de los requisitos de la resolución general n° 2371 de la AFIP (pedido de COTI)

CONDICIONES COMERCIALES

Piso	Superficie (m2)	Valor de Venta (UDS)	Venta (UDS/m2)
1°	635	1.746.250	2.750
5°	642	1.284.000	2.000
7°	642	1.765.500	2.750

COMENTARIO DE MERCADO

En los últimos meses el home office, alternativa de trabajo que todas las empresas han experimentado durante el 2020 y 2021 no está siendo la solución definitiva por la falta de productividad que esto implica y se van generando movimientos en las empresas.

A los espacios ociosos que se están generando en las oficinas por la decisión de compatibilizar este modo con el tradicional (aproximadamente un 30% de los staff trabajarán rotativamente de modo remoto) se suma en muchos casos la decisión de relocarse para buscar ubicaciones mas estratégicas respecto de la vivienda de la mayoría de los colaboradores buscando de este modo garantizar un mayor bienestar y comodidad, además de permitirles acceder al lugar de trabajo con medios menos riesgosos respecto del contagio. Otro causal de relocalización es aprovechar las oportunidades de precio, para mejorar ubicaciones e incluso categoría de sus oficinas.

Los pisos que nos ocupan, son una alternativa interesante para empresas que busquen unificar espacios con una buena accesibilidad de transporte público.

La arquitectura que ofrecen son plantas, están en línea con las nuevas demandas de las compañías.

El estado de los pisos 1° y 7° son ideales para inversores o empresas que necesiten una pronta mudanza. Por el contrario el piso 5° invita a armar el lay out personalizado y necesario para la empresa en compradora. Para uno u otro caso, ponemos a disposición equipos de arquitectos que podrán asesorarlos respecto de mejoras posibles a realizar en cualquiera de las plantas, costos y tiempos de obra.

Nota importante: Toda la información y medidas provistas son aproximadas y deberán ratificarse con la documentación pertinente y no compromete contractualmente a nuestra empresa. Los gastos (expensas, abl) expresados refieren a la última información recabada y deberán confirmarse. Fotografías no vinculantes ni contractuales.

Aviso legal: Venta supeditada al cumplimiento por parte del propietario de los requisitos de la resolución general n° 2371 de la AFIP (pedido de COTI)



MARIANASTANGE
REAL ESTATE

AV. DEL LIBERTADOR 5990
PISO 3 OF. 306 TEL:4788 5158

 [marianastange](#)

 [Mariana Stange](#)

 [Mariana Stange Real Estate](#)

 [Mariana Stange Real Estate](#)

 mariana@marianastange.com

www.marianastange.com CUCICBA7520