



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

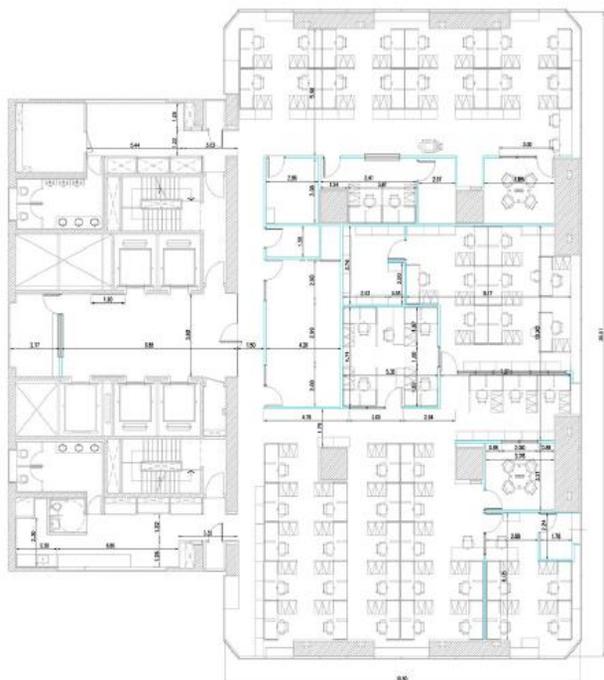
- ✓ Empresas que busquen unificar espacios con una buena accesibilidad de transporte público.
- ✓ Inversor que valorará la categoría y estado de las plantas.
- ✓ Compradores institucionales y empresas que ante las restricciones cambiarias se interesen en inversiones conservadoras como la que nos ocupa.



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

CONDICIONES COMERCIALES

Piso	Superficie	Valor de Venta (UDS)	Venta (UDS/m2)	Valor Alquiler (UDS + IVA)
1°	635	1.746.250	2.750	9.000
5°	642	1.284.000	2.000	

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)