

## Szukasz dobrego klimatu do pracy? - poznaj biura klasy "A" w centrum Łodzi

- Centrum miasta
- Nowoczesna infrastruktura budynku
- Zdublowane instalacje
- Własna stacja transformatorowa
- Cicha i wydajna wentylacja i klimatyzacja
- Wysoka jakość wykończenia
- Podniesiona nośność stropów
- 108 miejsc parkingowych
- Całodobowa ochrona budynku
- Dowolna aranżacja przestrzeni
- Historyczna architektura Łodzi
- Ceglana elewacja

Adres budynku: 90-050 Łódź, Al. Żeromskiego 94c

## Co dokładnie czyni ten budynek szczególnym?

### LOKALIZACJA

- Bardzo atrakcyjna lokalizacja i dojazd do nieruchomości
- W bliskim otoczeniu budynku znajdują się liczne hotelowe centra konferencyjne a przewidziane są w planach centra biznesowe z dużym zapleczem konferencyjnym
- 5 minut od ul. Piotrkowskiej oraz centrów handlowych
- Blisko hoteli klasy europejskiej - Ibis (najdalej bo 3 przecznice, 10 min spacerem), Qubus (naprzeciwko), Focus. W trakcie budowy hotel Hilton przy Al. Mickiewicza.
- Blisko centrum biurowego w wielokondygnacyjnych budynkach przy Al. Mickiewicza i przy ul. Piotrkowskiej
- Blisko bardzo atrakcyjnego porządkowanego terenu inwestycyjne go (dawne zakłady Norbelany)
- Dogodny dojazd od strony ul. Żeromskiego (kierunek PN-PD) i Mickiewicza (kierunek WSCH-ZACH)
- Modernizowane otoczenie obiektu, w tym: budynek ABX (siedziba banku), Pałacyk (siedziba banku), stacja benzynowa

## ESTETYKA

Budynek wewnątrz nowoczesny, na zewnątrz nawiązuje architektonicznie do historycznej architektury fabrycznej Łodzi. Odtworzono oryginalną elewację ceglana, co w połączeniu z małą architekturą wykorzystującą oryginalne elementy uzyskane z rozbiórki wnętrza fabryki stworzy modny - dzięki Manufakturze - klimat zabytków fabrycznej Łodzi, zapewniając połączenie starej architektury z nowoczesnością.

## STANDARD

- Budynek klasy A
- Wszelkie instalacje w budynku, a w szczególności wentylacji, klimatyzacji, sieci strukturalnej przyjęto dla wysokich parametrów zagęszczenia osób w budynku co gwarantuje wysoki komfort pracy
- Założono ilość powietrza świeżego 30-50m<sup>3</sup>/h/osobę, w zależności od zagęszczenia osób - założono max ok. 1 osobę na ok. 3,5 m<sup>2</sup> powierzchni
- Możliwość poprowadzenia kilku linii sieci teleinformatycznej na osobę
- Możliwość ustawiania parametrów powietrza w poszczególnych pomieszczeniach;
- Możliwość lokalnego zwiększenia zapotrzebowania na chłód/ciepło/powietrze wentylacyjne;
- Możliwość adaptacji powierzchni wg indywidualnych potrzeb klienta;
- Klient może realizować bardzo funkcjonalny podział dzięki wysokiej elastyczności konfigurowania instalacji
- Atrakcyjne stawki za energię
- Budynek posiada 108 miejsc parkingowych (ok. 1 miejsce parkingowe na 33m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni biurowej)
- Dla dużych najemców przyjęto możliwość wydzielenia własnych pionów teleinformatycznych
- W budynku znajduje się bufet i sale konferencyjne
- Rezerwowe przepusty na wydzielone instalacje teletechniczne dla Najemcy
- Zagwarantowanie wysokiej pewności zasilania, praktycznie bez przerw, bez względu na awarie rezerwowanie mocy z drugiego transformatora
- Automatyczne przełączenie mocy w przypadku awarii
- Wysoka ekonomika pracy i bezpieczeństwo dostarczenia ciepła do budynku
- Całodobowa ochrona budynku

## TECHNOLOGIA

- Budynek wyposażony w nowoczesne instalacje wentylacji zapewniający wysoki komfort pracy nawet przy bardzo dużym zagęszczeniu pracowników
- Zastosowano nowoczesne centrale wentylacyjne (2 centrale w budynku – zabezpieczenie przed awariami)
- Nowoczesny system klimatyzacji budynku – klimatyzacja oparta o fancoile podsufitowe
- Wysoka wydajność urządzeń, kanałów i agregatów;
- Zastosowano nowoczesne agregaty chłodnicze z możliwością tzw. Freecoolingu

- Przewidziana jest możliwość wprowadzenia indywidualnej klimatyzacji freonowej wydzielonych pomieszczeń specjalnych o dużych zyskach ciepła, np. serwerowni.
- W centralnej części każdej kondygnacji podwyższona nośność stropów – 1000kg/m<sup>2</sup> zapewniająca możliwość ulokowania w budynku np. serwerowni czy archiwów
- Przyjęte do budowy materiały posiadają wszelkie niezbędne atesty
- Wysokie bezpieczeństwo instalacji elektrycznej
- Własna stacja trafo – najwyższy poziom bezpieczeństwa w zakresie zasilania w energię elektryczną
- Dwustronne zasilanie w energię elektryczną z dwu niezależnych podstacji energetycznych
- SZR na niskim napięciu
- Ogrzewanie gazowe oparte na ekonomicznych kotłach kondensacyjnych połączonych kaskadowo
- Zdublowana centrala wentylacyjna i agregat chłodniczy
- W centralnej części każdej kondygnacji nie ma wody nad stropem, aby zagwarantować wysokie bezpieczeństwo ewentualnych serwerowni

**Łączna powierzchnia do wynajęcia wynosi ok. 3.600 m<sup>2</sup>.**

**Możliwe jest wynajęcie powierzchni od ok. 70m<sup>2</sup>. Termin oddania budynku do użytkowania: maj/czerwiec 2009 r.**

## Lokalizacja

Budynek położony jest w bezpośredniej bliskości centrum miasta, na skrzyżowaniu ulicy Żeromskiego i Al. Mickiewicza - bardzo dobra lokalizacja, przy głównych arteriach komunikacyjnych Łodzi. Wjazd i wejście od strony ul. Żeromskiego.

Budynek jest bardzo dobrze widoczny zarówno od Al. Mickiewicza jak i od ul. Żeromskiego. Lokalizacja jest bardzo atrakcyjna pod kątem dojazdu z większych miast w Polsce jak również pod kątem lokalnej komunikacji.

- 5 minut od ul. Piotrkowskiej oraz centrów handlowych
- Blisko hoteli klasy europejskiej - Ibis (najdalej bo 3 przecznice, 10 min spacerem), Qubus (naprzeciwko), Focus. W trakcie budowy hotel Hilton przy Al. Mickiewicza.
- Blisko centrum biurowego w wielokondygnacyjnych budynkach przy Al. Mickiewicza i przy ul. Piotrkowskiej,
- Blisko bardzo atrakcyjnego porządkowanego terenu inwestycyjnego (dawne zakłady Norbelany),
- Dogodny dojazd od strony ul. Żeromskiego (kierunek PN - PD) i Mickiewicza (kierunek WSCH - ZACH)

## RYS HISTORYCZNY BUDYNKU „FABRYKA”

1893 – powstanie Fabryki Maszyn Tkackich „Muller i Seidel” mieszczącej się przy ul. Wólczańskiej 75.

1910 – wybudowanie nowych hal fabrycznych przy ul. Żeromskiego 96 (w tym budynku „Fabryki”);

Do II wojny Światowej budynek należał do Fabryki Maszyn i Odlewni Żelaza Muller i Seidel Sp. Akc.

30.11.1949 – protokół zdawczo odbiorczy przekazania Fabryki Maszyn i Odlewni Żelaza Muller i Seidel, S.A. położonego w Łodzi, przy ul. Żeromskiego 96, stanowiącego własność Alfreda Mullera, Kurta Seidla i Erwina Jungnickla, przejętego na własność Państwa na podstawie orzeczenia Ministra Nr 21 z dnia 12 lutego 1948r poz 248.

Po II wojnie światowej budynek wraz z obiektami przyległymi został przejęty przez Łódzką Fabrykę Maszyn Jedwabniczych „MAJED”. Budynek pełnił funkcje produkcyjno – biurowe, jego funkcje na poszczególnych kondygnacjach się zmieniały. M.in. na parterze budynku był oddział obróbki kół zębatach. Pierwsze piętro zajmował wydział ślusarni i montażu podzespołów. Na piętrach II i III były pomieszczenia biurowe – dział księgowości, zatrudnienia, sekcja normowania, pracownia konstrukcyjna, dział technologiczny.

W 1997r. w trakcie upadłości Łódzkiej Fabryki Maszyn Jedwabniczych część terenu wraz z budynkami kupiła spółka Agraf. Spółka rozpoczęła prace projektowe i modernizacyjne, sukcesywnie porządkowano teren, równocześnie wynajmując istniejące budynki na cele produkcyjne, usługowe i biurowe.

Aktualnie cały teren został gruntownie zmodernizowany. Z dawnych zabudowań budynków pozostały dwa budynki, całkowicie przebudowane i przystosowane do celów biurowych najwyższej klasy. Jeden budynek został rozbudowany – nowoczesna część z nowoczesną fasadą szklaną. Budynki wyposażone są m.in. w pełną klimatyzację, zasilane są przez nowoczesną stację transformatorową z dwustronnym zasilaniem. Cały teren byłych zakładów MAJED, należący do spółki Agraf zdobył nowe oblicze, zmieniając na trwałe

### Kontakt:

Opiekun obiektu:

Zbigniew Górecki

Tel. (042) 25-03-170

Tel. (042) 25-03-171

Tel. (042) 25-03-120

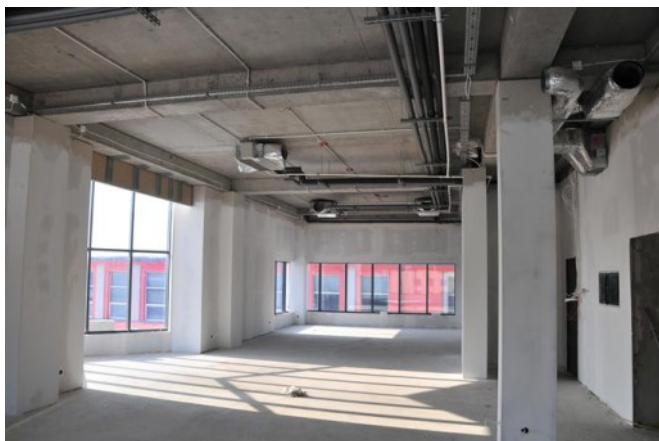
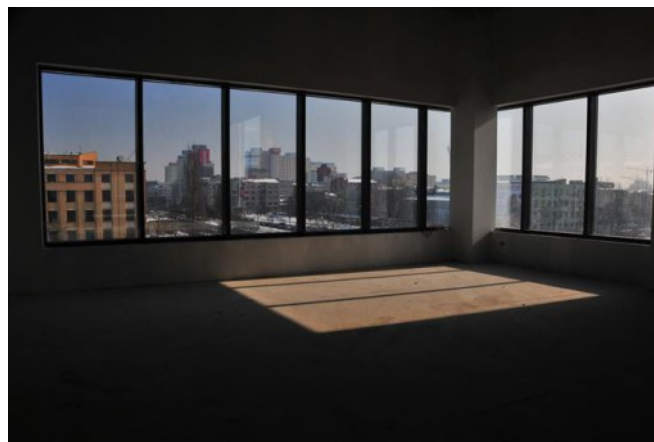
Fax (042) 25-03-172

mail: [zbigniew\\_gorecki@agraf.com.pl](mailto:zbigniew_gorecki@agraf.com.pl)

### Inwestor:

Agraf Sp. z o.o., 94-104 Łódź, ul. Obywatelska 137

## Galeria



FABRYKA - Łódź, Ul. Żeromskiego 94c, tel. (042) 25-03-170

mail: [zbigniew\\_gorecki@agraf.com.pl](mailto:zbigniew_gorecki@agraf.com.pl)

[www.klimatdopracy.pl](http://www.klimatdopracy.pl)