



POTÓRJNY CZYNSZ W SERCU KRAKOWA

REZERWACJA OD 110.000 PLN

**TRÓJPAKI INWESTYCYJNE
W INWESTYCJI SAMYM CENTRUM**

KRAKÓW | 2w1 | BOCIANA 5

Zaproszenie do udziału
w grupowym zakupie lokali



**ZOBACZ JAK TO
BĘDZIE WYGLĄDAŁO**





ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

**NA PÓŁNOCY KRAKOWA, PRZY UL. BOCIANA,
POWSTAJE NOWE MIEJSCE DO NAJMU**

Osiedle BOCIANA 5 to kameralny kompleks dwóch budynków,
tworzących przyjazną enklawę dla mieszkańców.

A modern, multi-story apartment building at night. The building has a light-colored, textured facade and large windows. Two balconies with glass railings are visible on the upper floors, with warm interior lights glowing through. A woman and a young child are standing in front of the entrance, which is brightly lit. The entrance area has a wooden door and a textured wall. The building is surrounded by greenery and a low fence in the foreground.

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

**PRĄDNIK BIAŁY TO DYNAMICZNIE ROZWIJAJĄCA SIĘ
CZĘŚĆ KRAKOWA, ŁĄCZĄCA WYGODĘ MIASTA
Z KAMERALNYM CHARAKTEREM DZIELNICY.**

Inwestycja stworzona dla tych, którzy szukają funkcjonalnego mieszkania
w dobrze skomunikowanej lokalizacji, blisko codziennych udogodnień.



An aerial photograph of a modern residential development. The main building is a white, multi-story structure with a flat roof covered in greenery and solar panels. It features numerous balconies with light-colored railings. To the left, another building with a green facade is partially visible. In the foreground, there's a landscaped area with trees, a small playground, and a paved path. A road with cars and a tram is visible on the right side of the image.

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

POŁĄCZENIE, NA KTÓRE MOŻESZ LICZYĆ

Nowa linia szybkiego tramwaju (linie 18 i 50), z przystankiem oddalonym o 5 minut spacerem, zapewnia szybki i wygodny dojazd do centrum, dworca głównego czy też kampusów uczelni. Bliskość al. 29 Listopada oraz planowana północna obwodnica miasta czynią tę lokalizację świetnym punktem wypadowym zarówno do pracy, jak i na weekendowe wyprawy za miasto.





ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

**BOCIANA 5 TO NIE TYLKO MIEJSCE DO MIESZKANIA,
ALE I PUNKT STARTOWY DLA AKTYWNEGO STYLU ŻYCIA.**

W pobliżu osiedla znajdziesz kluby fitness, ścieżki rowerowe a wkrótce planowany park przy ul. Siewnej. Miłośnicy natury docenią Pola Witkowskie – rozległy zielony teren idealny na spacer, pikniki i jogging.



W CO INWESTUJEMY?

Inwestujemy w lokale o powierzchni ok. 66 m² w dwóch nowych, a zarazem kameralnych budynkach w nowej inwestycji **Bociana 5** w Krakowie.

Układ mieszkań pozwala nam przekształcić je w tzw. trójpak jednostek, co znacząco zwiększa przychody z najmu – nawet o kilkadziesiąt procent względem standardowego układu.

Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania, udogodnienia, oraz przestrzenie zewnętrzne, takie jak tarasy i balkony, sprawiają, że każde mieszkanie jest gotowe, by stać się dobrą kotwicą dla najemców.



3 TRÓJPAKI INWESTYCYJNE

NIEZALEŻNE JEDNOSTKI

KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

KAWALERKA 1

2 500 zł*

KAWALERKA 2

2 500 zł*

KAWALERKA 3

2 500 zł*

*Szacowane stawki najmu w 4Q2025 na 4Q2027



**CO MOGĘ ZROBIĆ
Z TAKIM LOKALEM?**



WARIANT 1: POZOSTAWIĆ NA WYNAJEM

Pierwszy wariant przewiduje wykorzystanie oryginalnego układu lokalu i zrobienie z niego dwupaka kawalerek inwestycyjnych na wynajem. Przewidywany przychód 90.000 zł* rocznie + opłaty za media.



Cały proces adaptacji lokalu oraz zarządzania najmem można zlecić naszej firmie. Orientacyjne ceny najmu w oparciu o obecnie pracujące jednostki.

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 4Q2025

WARIANT 2: SPRZEDAĆ LOKAL Z ZYSKIEM

Drugi wariant to dalsza odsprzedaż tego lokalu w celu wypracowania zysku kapitałowego (potencjalny wzrost ceny w czasie). W tym wariancie jest możliwość wskazania innej osoby, która przejmie warunki z umowy deweloperskiej oraz zwiększenia ROE wykorzystując harmonogram płatności 10/10/80.

Z informacji pozyskanych od dewelopera orientacyjna cena sprzedaży w 2027r. to 9-15% więcej od dzisiejszej ceny nabycia.

Obecnie branża mieszkaniowa boryka się z problemem rekordowo niskiej podaży nowych inwestycji, a w większych miastach brakuje gruntów pod budowę nowych budynków.

TEN WARIANT MA CHARAKTER SPEKULACYJNY.

INWESTYCJA

Bociana 5 to projekt idealny do zamieszkania, pracy i oczywiście wynajmu. Nowoczesne lokale inwestycyjne w rozwijającej się części Krakowa. Dzięki temu Bociana 5 staje się naturalnym wyborem dla tych, którzy chcą mieszkać, prowadzić biznes i inwestować w jednym miejscu.

Proponowane lokale 3w1 pozwalają na optymalizację rentowności z najmu przy jednoczesnym zminimalizowaniu formalności dzięki jednej umowie zarządzania dla całego lokalu.



**BLISKO
CENTRUM**



**ELEGANCKIE
CZĘŚCI WSPÓLNE**



**NOWOCZESNY
STANDARD**



**EKOLOGICZNE
ROZWIĄZANIA**

UDOGODNIENIA



**NOWOCZESNE
TECHNOLOGIE**



**MONITORING
OSIEDLOWY**



**ŁADOWARKI
DO AUT**



**ŚWIETNA
KOMUNIKACJA**



**ROWEROWNIĘ
I STOJAKI**



**BLISKO
UCZELNI**



**BEZPŁATNE
WIFI**

LOKALIZACJA?



Inwestycja tworzona w miejscu, gdzie rozwój lokalizacji idzie w parze z potencjałem zysków. To realna szansa na wzrost wartości nieruchomości przy niskim progu wejścia, skierowana zarówno do młodych przedsiębiorców, początkujących inwestorów, jak i doświadczonych graczy.



PARAMETRY DOSTĘPNYCH JEDNOSTEK



średnio **66 m²** powierzchni
lokalu

cena od **907 000 zł**

koszt lokalu (trójpak)
w standardzie deweloperskim

cena od **302 333 zł**

cena za studio
w trójpaku - 200.000 zł taniej
niż standardowa kawalerka
i jednocześnie 600.000 zł taniej niż
zakup 3 standardowych kawalerek

HARMONOGRAM
PŁATNOŚCI

10/10/80

WARUNKI
WYŁĄCZNIE
DO 31.12.2025

ZGODA
NA CESJĘ



90 000 zł + opłaty
planowany
roczny przychód*



pełna własność
z księgą wieczystą



300 zł miesięcznie
kosztów zarządzania
za jednostkę (opcja)



III kwartał 2027
zakończenie budowy
(wymagana płatność)

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 4Q2025



PEŁNE WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Istnieje możliwość wykończenia lokalu do standardu pod klucz (opcja nie jest obligatoryjna).

Mieszkania o niewielkiej powierzchni są bardzo funkcjonalne, wykończone pod klucz, całkowicie umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD.

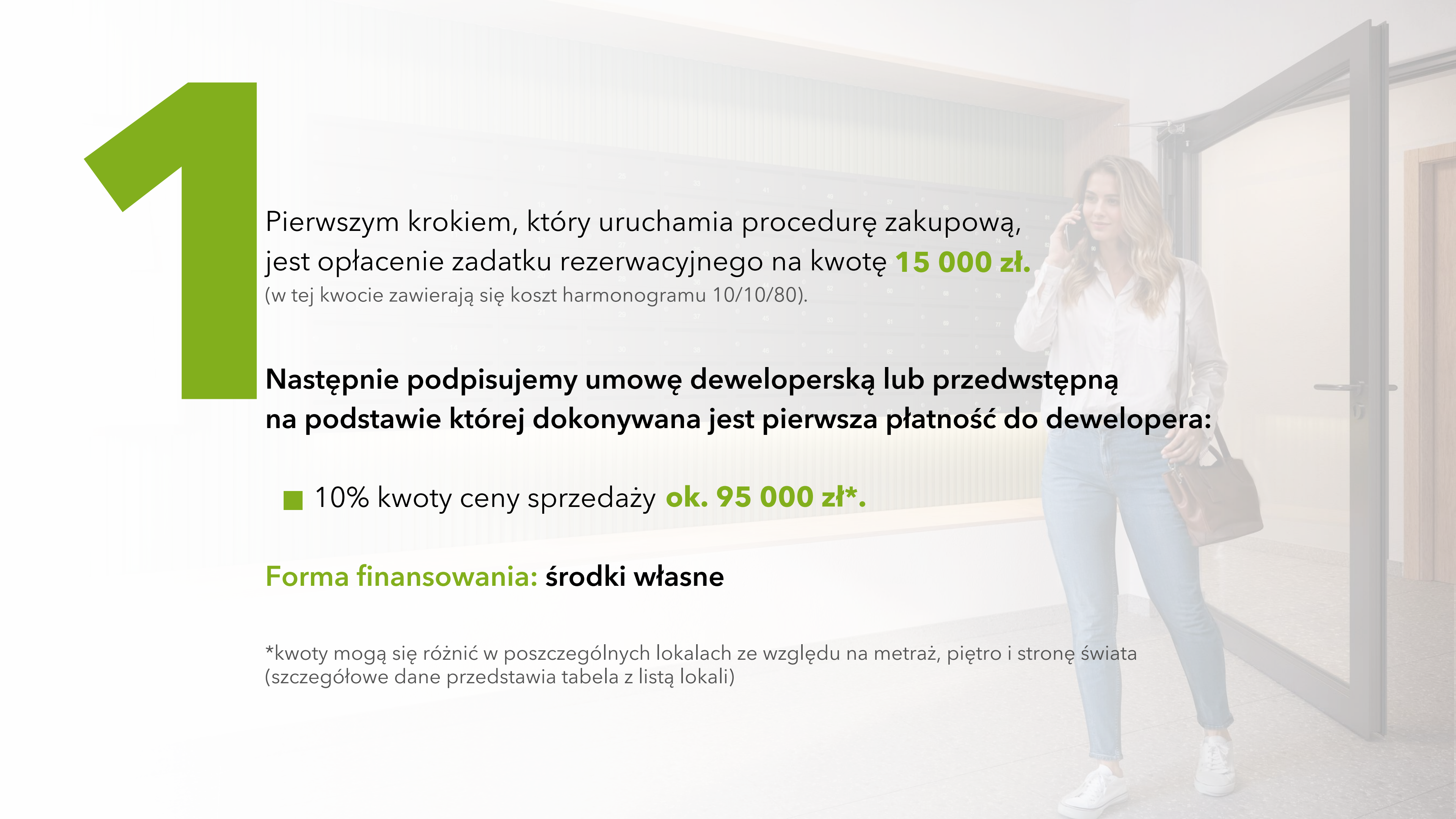
W kuchni znajduje się lodówka, płyta elektryczna oraz kuchenka mikrofalowa a w łazience pralka.

Szafy i spora przestrzeń pod łóżkiem to wystarczająca ilość miejsca do przechowywania rzeczy nawet dla dwóch osób.

Część lokali posiada balkon lub loggie.

A woman with long blonde hair, wearing a white button-down shirt, blue jeans, and white sneakers, is standing in a modern hallway. She is holding a smartphone to her ear with her right hand and a brown leather bag in her left. The hallway features a wall of grey mailboxes numbered 1 through 80. To the left, there is a white bulletin board with some papers pinned to it. The floor is made of light-colored tiles, and a glass door is visible on the right side of the frame.

WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI



Pierwszym krokiem, który uruchamia procedurę zakupową, jest opłacenie zadatku rezerwacyjnego na kwotę **15 000 zł.**
(w tej kwocie zawierają się koszt harmonogramu 10/10/80).

Następnie podpisujemy umowę deweloperską lub przedwstępną na podstawie której dokonywana jest pierwsza płatność do dewelopera:

- 10% kwoty ceny sprzedaży **ok. 95 000 zł*.**

Forma finansowania: środki własne

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata
(szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)

2

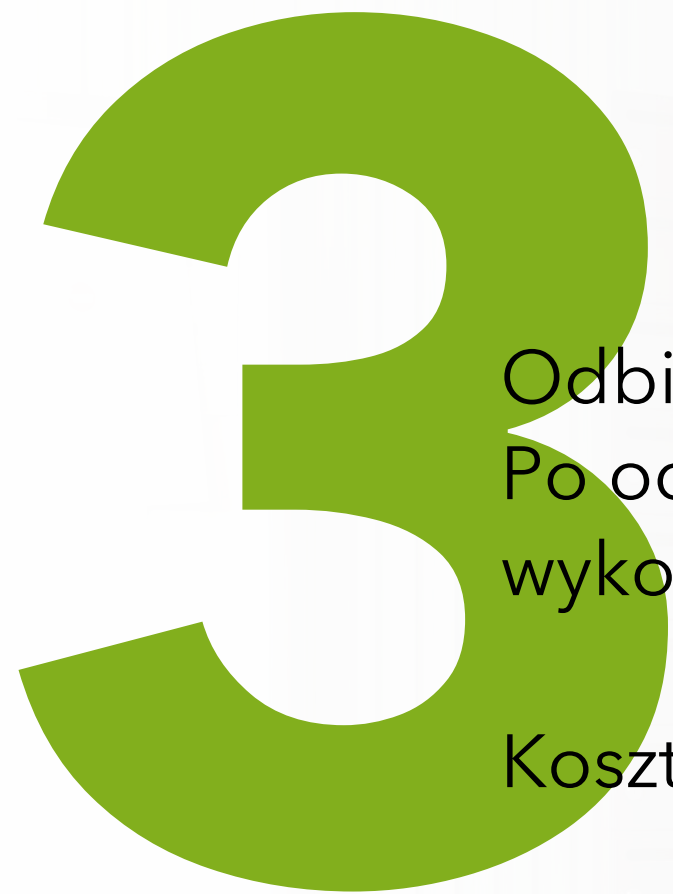
Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 10/10/80:

Nasz harmonogram płatności:

- 10 % całkowitej ceny po 6 miesiącach od podpisania umowy.
- 80 % całkowitej ceny za lokal w III kwartale 2027 r.
(7/14 dni po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)

Forma finansowania: środki własne lub kredyt bankowy

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)



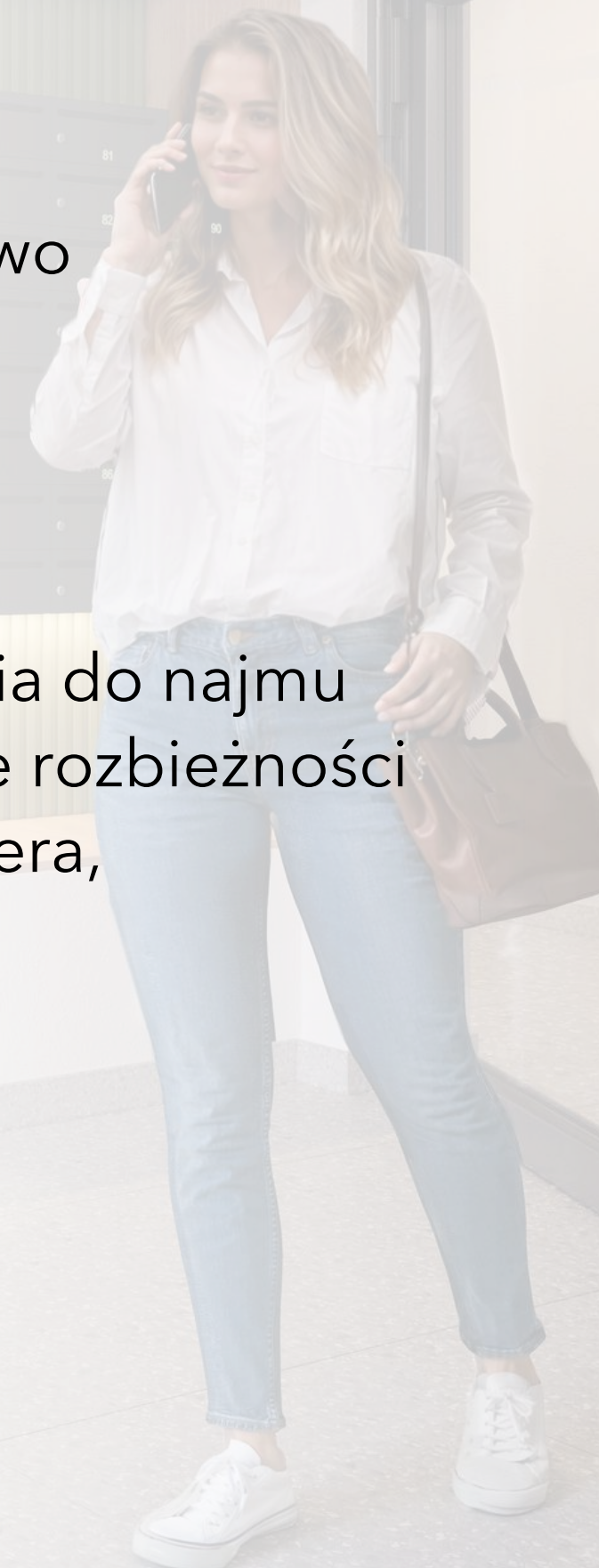
Odbiory lokali planowane są na III kwartał 2027 r.
Po odbiorach lokali będziemy mogli zająć się kompleksowo
wykończeniem i wyposażeniem lokalu.

Koszt adaptacji i wyposażenia AGD to ok. **215 000 zł.**

Orientacyjny termin ukończenia adaptacji oraz przekazania do najmu
lokali to IV kwartał 2027r. (należy brać pod uwagę drobne rozbieżności
w terminach odbiorów, które uzależnione są od dewelopera,
wykonawców czy dostępności materiałów).

Forma finansowania: środki własne lub kredyt

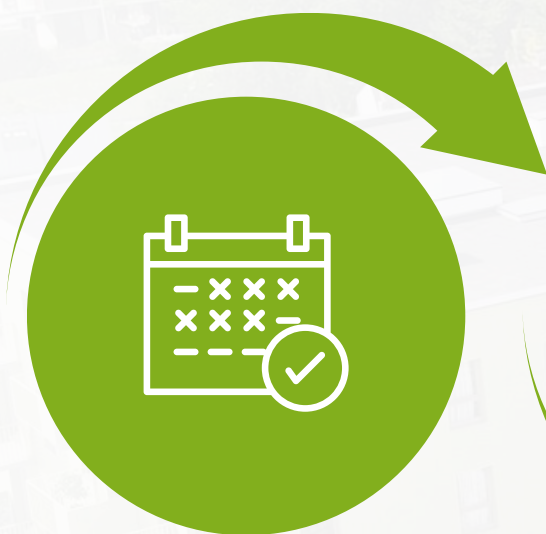
*kwota kompleksowego wykończenia oraz wyposażenia lokali
do standardu "pod klucz" kalkulowana jest w III kwartale 2025 r.
Kwota może ulec zmianie ze względu na otoczenie inflacyjne.
Usługa wykończenia lokalu nie jest obligatoryjna.



START

12-2025

Dokonujemy płatności
pierwszej transzy -
10% ceny
nieruchomości na
konto dewelopera
(kwota ok. 95.000 zł).



12-2025

Dokonujemy rezerwacji
(kwota 15.000 zł)
wybranych jednostek
i podpisujemy umowy
deweloperskie.



05-2026

Dokonujemy płatności
drugiej transzy -
10% ceny
nieruchomości na
konto dewelopera
(kwota ok. 95.000 zł).



III kwartał 2027

Deweloper kończy
proces budowy
i uzyskuje decyzję
pozwolenia na
użytkowanie (PNU).



III kwartał 2027

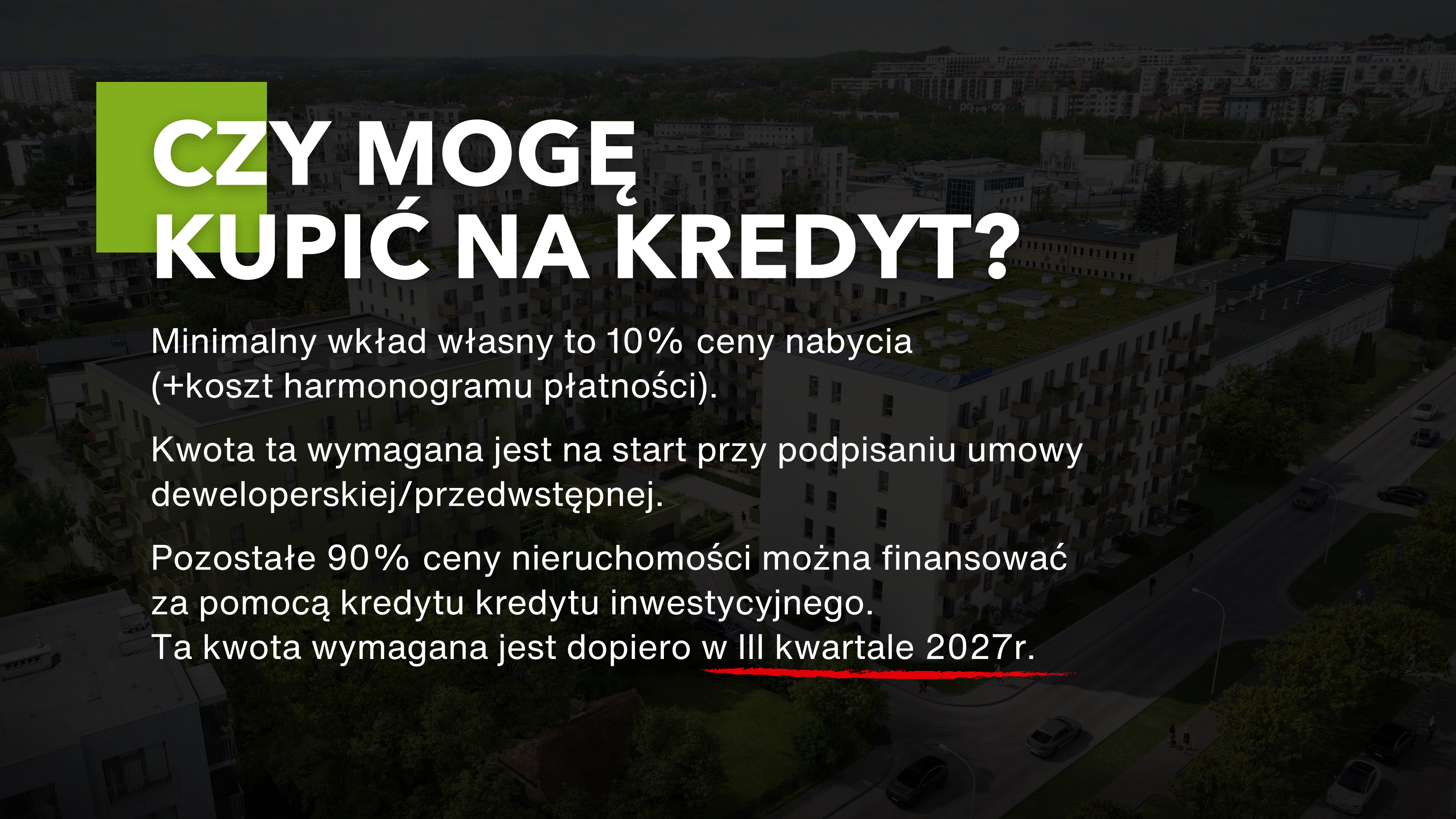
Dokonujemy płatności
trzeciej transzy -
80% ceny
nieruchomości na
konto dewelopera
(kwota ok. 765.000 zł).



III kwartał 2027

Odbieramy klucze od
lokal i możemy zająć się
kompleksową adaptacją
i przygotowaniem
jednostek do najmu.

MOŻLIWY KREDYT BANKOWY



CZY MOGĘ KUPIĆ NA KREDYT?

Minimalny wkład własny to 10% ceny nabycia
(+koszt harmonogramu płatności).

Kwota ta wymagana jest na start przy podpisaniu umowy deweloperskiej/przedwstępnej.

Pozostałe 90% ceny nieruchomości można finansować
za pomocą kredytu kredytu inwestycyjnego.

Ta kwota wymagana jest dopiero w III kwartale 2027r.

IDEALNE POD MULTIPROJEKT

WKŁAD
WŁASNY

500.000 PLN

DŹWIGNIA
KREDYTOWA



Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

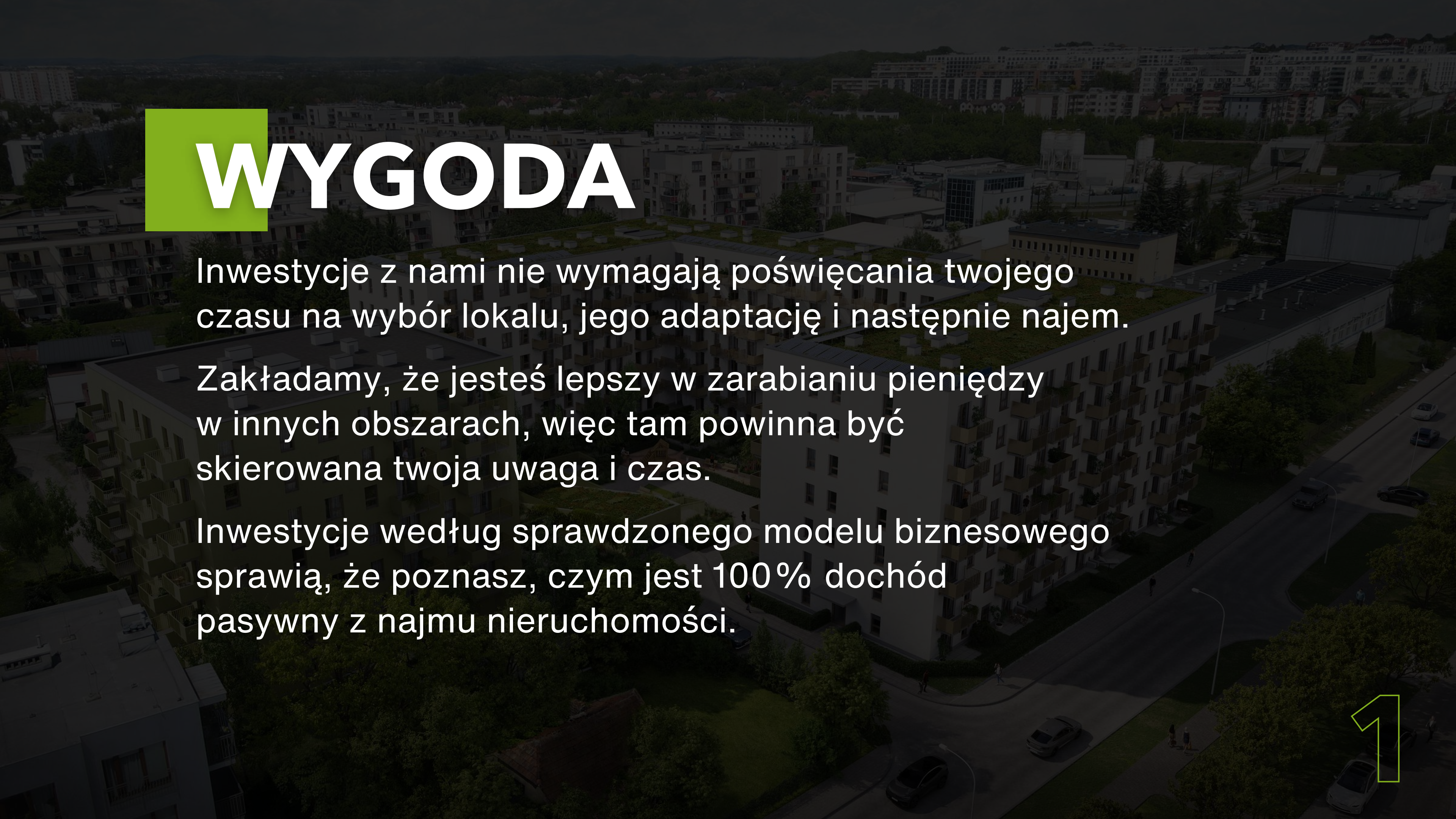
2.500.000 PLN

WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI



JAKIE SĄ KORZYŚCI WSPÓLNEGO INWESTOWANIA?





WYGODA

Inwestycje z nami nie wymagają poświęcania twojego czasu na wybór lokalu, jego adaptację i następnie najem.

Zakładamy, że jesteś lepszy w zarabianiu pieniędzy w innych obszarach, więc tam powinna być skierowana twoja uwaga i czas.

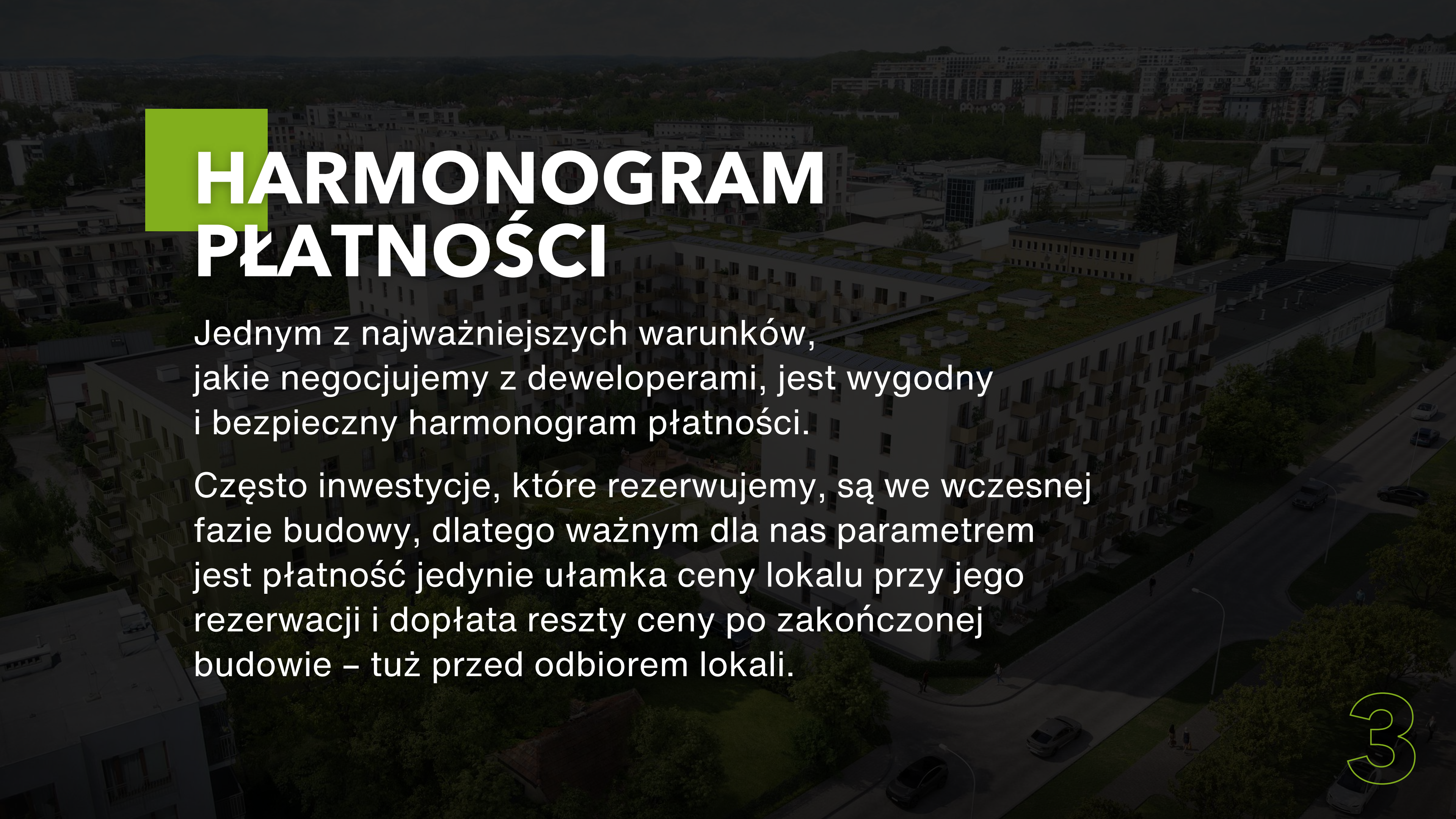
Inwestycje według sprawdzonego modelu biznesowego sprawiają, że poznasz, czym jest 100% dochód pasywny z najmu nieruchomości.

KUPUJEMY TANIEJ

Jako inwestorzy grupowi mamy większą siłę negocjacyjną podczas rozmów z deweloperami.

Często przy zakupie kilkudziesięciu lokali rabaty cenowe sięgają nawet kilkunastu procent od ceny katalogowej.

Ponadto jednym z najważniejszych elementów wspólnych zakupów jest harmonogram płatności, który pozwala nam zapłacić 80% ceny nieruchomości do dewelopera dopiero za 2 lata po wybudowaniu inwestycji.



HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

Jednym z najważniejszych warunków, jakie negocjujemy z deweloperami, jest wygodny i bezpieczny harmonogram płatności.

Często inwestycje, które rezerwujemy, są we wczesnej fazie budowy, dlatego ważnym dla nas parametrem jest płatność jedynie ułamka ceny lokalu przy jego rezerwacji i dopłata reszty ceny po zakończonej budowie – tuż przed odbiorem lokali.

UKŁAD LOKALI

Przed decyzją o zakupie kilkudziesięciu lokali w jednej inwestycji często rozmawiamy z deweloperami na temat potencjalnych zmian w układzie lokali, które moglibyśmy poczynić w celu zwiększenia przychodów z najmu nawet o 40%.

KAWALERKA 1

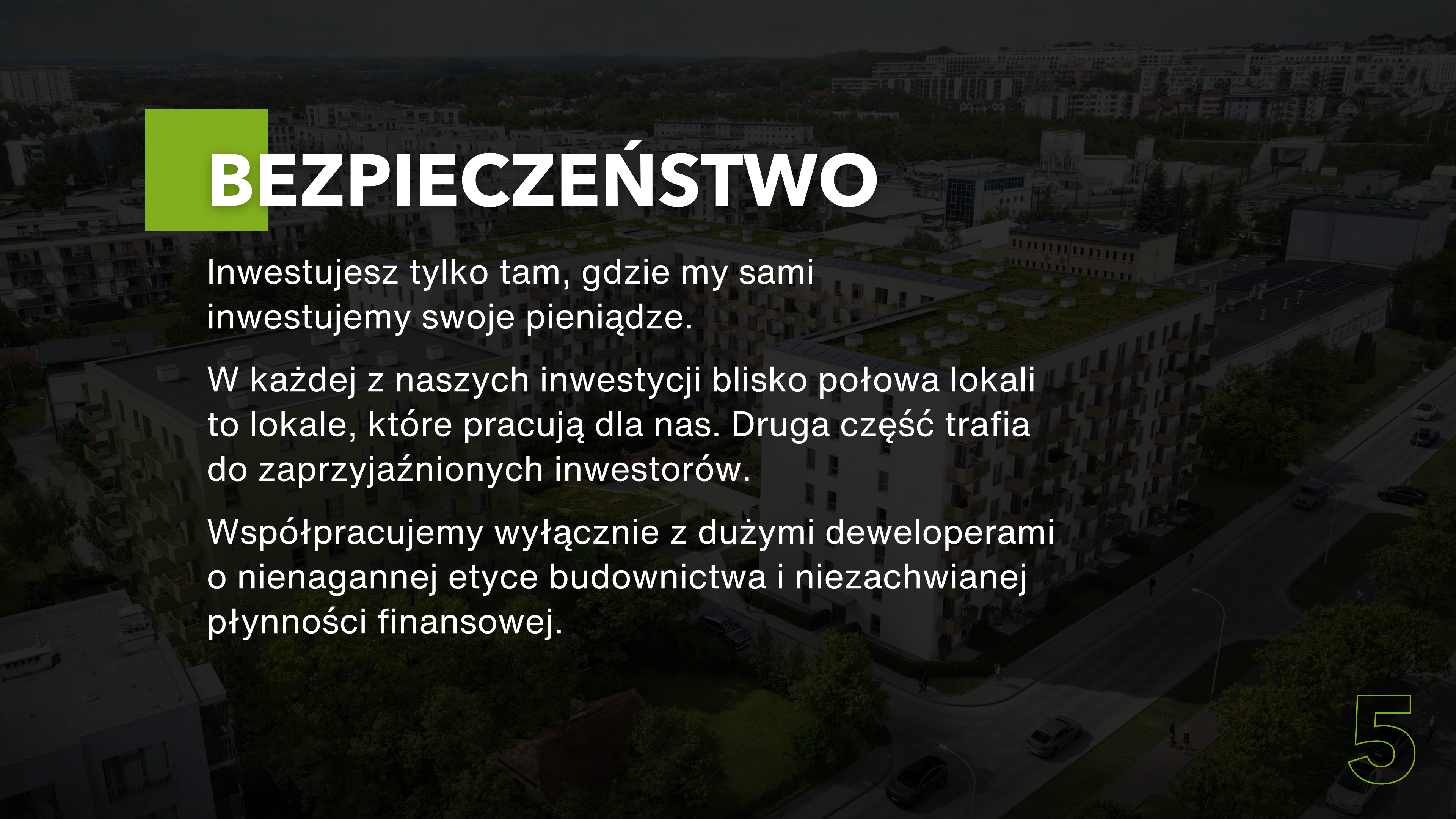
2 500 zł*

KAWALERKA 2

2 500 zł*

KAWALERKA 3

2 500 zł*

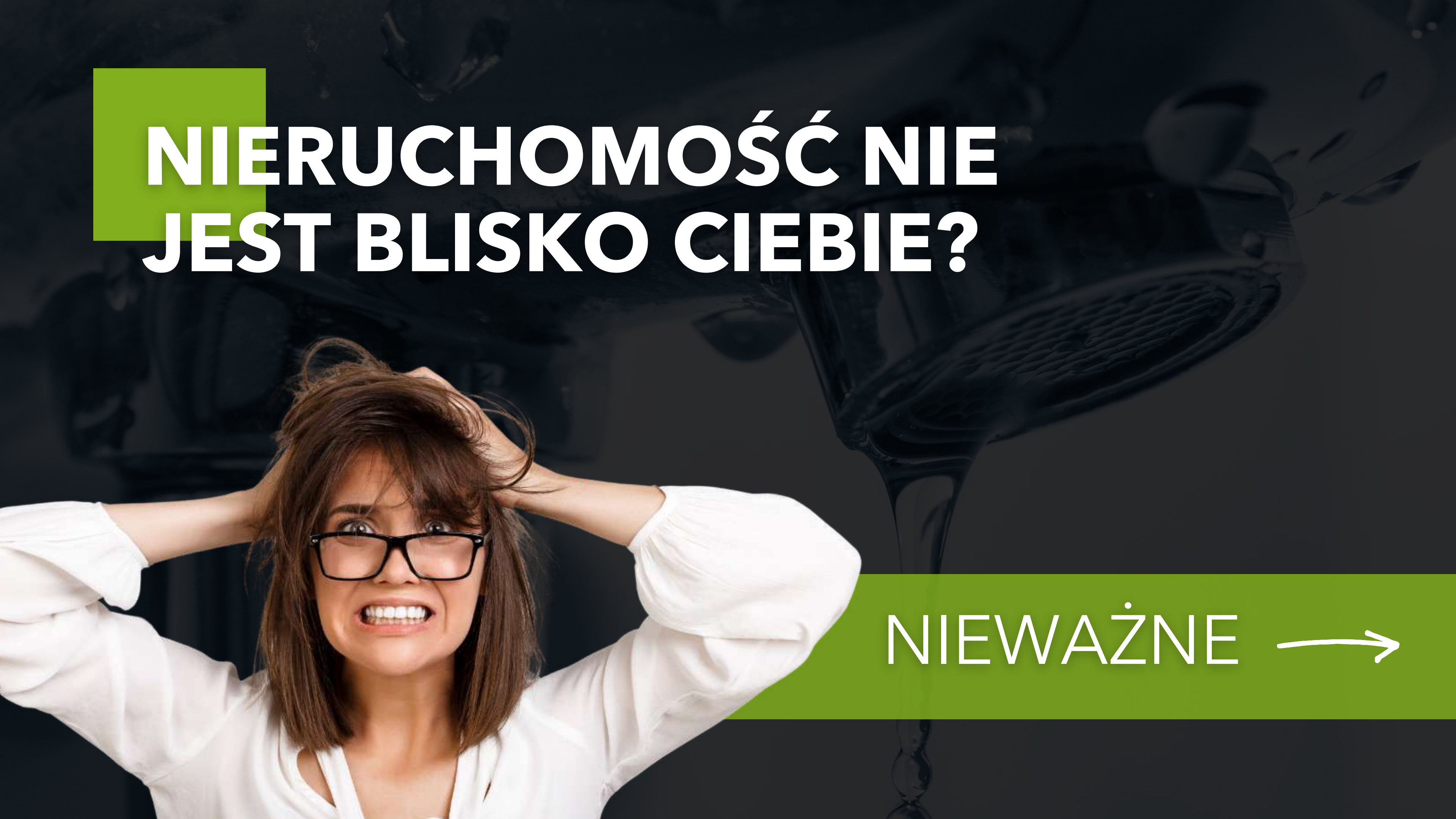


BEZPIECZEŃSTWO

Inwestujesz tylko tam, gdzie my sami inwestujemy swoje pieniądze.

W każdej z naszych inwestycji blisko połowa lokali to lokale, które pracują dla nas. Druga część trafia do zaprzyjaźnionych inwestorów.

Współpracujemy wyłącznie z dużymi deweloperami o nienagannej etyce budownictwa i niezachwianej płynności finansowej.



NIERUCHOMOŚĆ NIE JEST BLISKO CIEBIE?

NIEWAŻNE →

DOCHÓD PASYWNY

BEZ TWOJEGO WYSIŁKU I CZASU



SPRAWDŹ JAK DZIAŁA
USŁUGA ZARZĄDZANIA NAJMEM

KONTAKT

KAMIL MICHALIK

michalik@3qq.pl



#WIĘCEJ